ank=20250617;20250618092657

Årsredovisning och koncernredovisning

# LSTH Handelsfastigheter 3 AB

Org. nr. 559016-8893

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2024

Undertecknad styrelseledamot intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 24 april 2025. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur vinsten ska fördelas.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

**Stockholm 2025-05-12**

Thomas Holm

ank=20250617-20250618809268

Årsredovisning och koncernredovisning

# LSTH Handelsfastigheter 3 AB

Org. nr. 559016-8893

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2024

ank=20250617-20250618092559

**Innehållsförteckning**

Förvaltningsberättelse
Resultaträkning för koncernen
Balansräkning för koncernen
Rapport över förändringar i koncernens eget kapital
Kassaflödesanalys för koncernen
Resultaträkning för moderbolaget
Balansräkning för moderbolaget
Rapport över förändringar i moderbolagets eget kapital
Kassaflödesanalys för moderbolaget
Noter till de finansiella rapporterna
Not 1 Väsentliga redovisningsprinciper
Not 2 Viktiga uppskattningar och bedömningar
Not 3 Leasingavtal
Not 4 Fastighetskostnader
Not 5 Arvode och kostnadsersättning till revisorer
Not 6 Centrala administrationskostnader
Not 7 Finansiella poster
Not 8 Bokslutsdispositioner
Not 9 Skatter
Not 10 Förvaltningsfastigheter
Not 11 Fordringar på koncernföretag
Not 12 Derivat
Not 13 Övriga fordringar
Not 14 Kundfordringar
Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter
Not 16 Likvida medel
Not 17 Eget kapital
Not 18 Räntebärande skulder
Not 19 Skulder till kreditinstitut
Not 20 Övriga skulder
Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter
Not 22 Finansiell riskhantering och finansiella instrument
Not 23 Ställda säkerheter, eventualförpliktelser och eventualtillgångar
Not 24 Närstående
Not 25 Koncernföretag
Not 26 Kassaflödesanalys
Not 27 Händelser efter balansdagen
Not 28 Uppgifter om moderbolaget
Förslag till vinstdisposition
Underskrift

ank=20250517-20250518;802770

# LSTH Handelsfastigheter 3 AB

## Förvaltningsberättelse

**Koncernen**
Koncernen består av moderbolaget LSTH Handelsfastigheter 3 AB samt dess direkt och indirekt helägda bolag vilka framgår av not 25.

**Moderbolaget**
LSTH Handelsfastigheter 3 AB är ett svenskregistrerat aktiebolag med säte i Stockholm. Bolaget äger och förvaltar aktierna i dotterbolagen samt finansierar koncernens verksamhet.

**Allmänt om verksamheten och väsentliga händelser under räkenskapsåret**
Koncernen äger och förvaltar 58 handelsfastigheter i 42 kommuner.
Största hyresgästen är ICA, följt av Axfood och Rusta. Koncernen har ingen anställd personal. Löner och andra ersättningar har ej utgått.

Inga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret.

**Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning**

**Koncernen**
**(Tkr)**

| | *2024-01-01 -2024-12-31* | *2023-01-01 -2023-12-31* | *2022-01-01 -2022-12-31* | *2021-01-01 -2021-12-31* | *2020-01-01 -2020-12-31* | *2019-01-01 -2019-12-31* |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Hyresintäkter | 412 069 | 415 950 | 447 903 | 416 252 | 416 506 | 400 033 |
| Driftnetto | 315 773 | 313 726 | 346 967 | 313 453 | 312 052 | 294 539 |
| Årets resultat | 174 724 | -474 370 | 240 868 | 294 967 | 167 390 | 69 509 |
| Balansomslutning | 5 416 646 | 5 177 176 | 6 515 397 | 6 280 817 | 6 045 714 | 5 783 921 |
| Direktavkastning * | 6,4% | 5,8% | 5,7% | 5,2% | 5,4% | 5,4% |

* Direktavkastning, % Driftnetto i procent av genomsnittet av fastigheternas ingående och utgående marknadsvärde. Nyckeltalet används för att visa avkastningen som genererats på förvaltningsfastigheterna.

**Ägarförhållanden**
LSTH Handelsfastigheter 3 AB ägs av LSTH Handelsfastigheter 2 AB (publ) 556016-8901.

LSTH Svenska Handelsfastigheter AB, org nr 559009-2325 upprättar koncernredovisning för den största koncernen.

**Information om risker och osäkerhetsfaktorer**
LSTH Handelsfastigheter 3 AB är genom sin verksamhet exponerat för risker och osäkerhetsfaktorer.

<u>Hyresgästrisk</u>
Koncernens primära motpartsrisk är om fastigheternas hyresgäster inte kan fullfölja sina betalningar enligt hyresavtalen. Då merparten av hyresgästerna är stora livsmedelsaktörer bedöms denna risk som låg.

<u>Ränte och finansieringsrisk</u>
Koncernens verksamhet finaniseras, förutom av egna medel, även av upplåning. Som en följd av detta är koncernen exponerad för finansierings-, ränte- och kreditrisker. Beskrivning av koncernens finanspolicy och hur finansiella risker hanteras återfinns i not 22.

<u>Fastighetsvärderisk</u>
Fastighetsvärderingar grundar sig på kassaflödesmetod där löpande avkastning och slutvärde diskonteras till ett nuvärde. Marknadsvärdet på fastigheter varierar beroende på marknad, marknadsränta, avkastningskrav, avtalslängder, hyresgäster mm. Koncernen utför årligen externa värderingar som ligger till grund för fastigheternas värde i balansräkningen. Se vidare under not 10.

**Målsättning**
Svenska Handelsfastigheters mål är att genom erfarenhet, långsiktighet samt ett aktivt samarbete med ledande detaljhandelsföretag, utveckla framtidens handelsplatser. Genom aktiv egen förvaltning har bolaget en nära hyresgästkontakt för att förstå deras behov och möjligheter. En god förståelse för hyresgästers behov gör att Svenska Handelsfastigheter snabbt kan agera på förändringar som påverkar hyresgästerna.

ank=20250617-20250618809271

**Förslag till disposition beträffande bolagets vinst eller förlust**
Till årsstämmans förfogande/behandling finns följande belopp i kronor:

| | |
|---|---|
| Balanserat resultat | 35 769 811 |
| Årets resultat | -28 026 250 |
| *Summa* | 7 743 561 |

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras enligt följande:

| | |
|---|---|
| Balanseras i ny räkning | 7 743 561 |
| *Summa* | 7 743 561 |

Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande finansiella rapporter med tillhörande bokslutskommentarer.

ank=20250618009272

# Rapport över resultat och övrigt totalresultat för koncernen

| TSEK | Not | 2024-01-01 2024-12-31 | 2023-01-01 2023-12-31 |
|---|---|---|---|
| Hyresintäkter | 3 | 412 069 | 415 950 |
| Fastighetskostnader | 4 | -96 296 | -102 225 |
| **Driftnetto** | | 315 773 | 313 726 |
| Centrala administrationskostnader | 6 | -28 118 | -23 854 |
| Finansiella intäkter | 7 | 483 | 273 |
| Finansiella kostnader | 7 | -212 884 | -196 436 |
| **Förvaltningsresultat** | 5, 6 | 75 255 | 93 709 |
| Värdeförändringar förvaltningsfastigheter | 10 | 211 470 | -615 496 |
| Värdeförändringar derivat | 12, 22 | -28 029 | -75 429 |
| **Resultat före bokslutsdispositioner** | | 258 696 | -597 216 |
| Bokslutsdispositioner | 8 | -9 336 | 9 742 |
| **Resultat före skatt** | | 249 360 | -587 475 |
| Aktuell skatt | 9 | -18 693 | -19 801 |
| Uppskjuten skatt | 9 | -55 943 | 132 906 |
| **Årets resultat** | | 174 724 | -474 370 |
| **Hänförligt till:** | | | |
| Moderbolagets aktieägare | | 174 724 | -474 370 |
| **Årets övrigt totalresultat** | | – | – |
| **Årets totalresultat** | | 174 724 | -474 370 |
| **Årets totalresultat hänförligt till:** | | | |
| Moderbolagets ägare | | 174 724 | -474 370 |

ank=20250618:20250618:T

## Balansräkning för koncernen

*Per den 31 december*

| TSEK | Not | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| **Tillgångar** | | | |
| Förvaltningsfastigheter | 10 | 5 102 800 | 4 759 200 |
| Nyttjanderättstillgång | 3 | 8 869 | 8 869 |
| Derivat | 12,22 | 30 384 | 58 414 |
| **Summa anläggningstillgångar** | | 5 142 053 | 4 826 483 |
| Kundfordringar | 14 | 1 566 | 1 262 |
| Övriga fordringar | 13 | 221 304 | 296 344 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 15 | 28 049 | 33 630 |
| Likvida medel | 16 | 23 674 | 19 458 |
| **Summa omsättningstillgångar** | | 274 593 | 350 694 |
| **Summa tillgångar** | | 5 416 646 | 5 177 176 |
| **Eget kapital** | 17 | | |
| Aktiekapital | | 50 | 50 |
| Övrigt tillskjutet kapital | | 30 000 | 30 000 |
| Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat | | 806 295 | 631 572 |
| **Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare** | | 836 345 | 661 622 |
| **Summa eget kapital** | | 836 345 | 661 622 |
| **Skulder** | 22 | | |
| Långfristiga räntebärande skulder | 3,18 | 4 061 911 | 4 142 340 |
| Leasingskuld | 3 | 8 798 | 8 798 |
| Derivat | 12,22 | – | – |
| Övriga långfristiga skulder | 20 | 148 | 148 |
| Uppskjutna skatteskulder | 9 | 302 742 | 246 799 |
| **Summa långfristiga skulder** | | 4 373 600 | 4 398 086 |
| Kortfristiga räntebärande skulder | 18 | 77 187 | – |
| Leverantörsskulder | | 10 904 | 11 710 |
| Skatteskulder | 9 | 14 449 | 19 750 |
| Övriga skulder | 20 | 27 912 | 19 521 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 21 | 76 249 | 66 489 |
| **Summa kortfristiga skulder** | | 206 701 | 117 469 |
| **Summa skulder** | | 4 580 301 | 4 515 555 |
| **Summa eget kapital och skulder** | | 5 416 646 | 5 177 176 |

ank=20250618092744

# LSTH Handelsfastigheter 3 AB

## Rapport över förändringar i eget kapital för koncernen

*1 januari - 31 december*

| TSEK | *Not* | Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare: Aktie-kapital | Övrigt tillskjutet kapital | Balanserade vinstmedel inkl årets resultat | **Totalt eget kapital** |
|---|---|---|---|---|---|
| **Ingående eget kapital 2023-01-01** | 17 | 50 | 30 000 | 1 105 942 | 1 135 992 |
| **Årets totalresultat** | | | | | |
| Årets resultat | | | | -474 370 | -474 370 |
| Årets övrigt totalresultat | | | | | – |
| ***Årets totalresultat*** | | – | – | -474 370 | -474 370 |
| **Transaktioner med koncernens ägare** | | | | | |
| **Tillskott från och värdeöverföringar till ägare** | | | | | |
| Aktieägartillskott | | | | | – |
| ***Summa tillskott från och värdeöverföringar till ägare*** | | – | – | – | – |
| **Summa transaktioner med koncernens ägare** | | – | – | – | – |
| **Utgående eget kapital 2023-12-31** | | 50 | 30 000 | 631 572 | 661 622 |
| **Ingående eget kapital 2024-01-01** | | 50 | 30 000 | 631 572 | 661 622 |
| **Årets totalresultat** | | | | | |
| Årets resultat | | | | 174 724 | 174 724 |
| Årets övrigt totalresultat | | | | | – |
| ***Årets totalresultat*** | | – | – | 174 724 | 174 724 |
| **Transaktioner med koncernens ägare** | | | | | |
| **Tillskott från och värdeöverföringar till ägare** | | | | | |
| Aktieägartillskott | | | | | – |
| ***Summa tillskott från och värdeöverföringar till ägare*** | | – | – | – | – |
| **Summa transaktioner med koncernens ägare** | | – | – | – | – |
| **Utgående eget kapital 2024-12-31** | | 50 | 30 000 | 806 295 | 836 345 |

ank=20250618:09275

# LSTH Handelsfastigheter 3 AB

## Kassaflödesanalys för koncernen

| TSEK | Not | 2024-01-01 -2024-12-31 | 2023-01-01 -2023-12-31 |
|---|---|---|---|
| | 26 | | |
| **Den löpande verksamheten** | | | |
| Förvaltningsresultat | | 75 255 | 93 709 |
| Erhållen/betald inkomstskatt | | -23 994 | -6 796 |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital** | | 51 261 | 86 913 |
| **Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital** | | | |
| Ökning (-)/Minskning (+) av hyresfordringar | | -305 | 479 |
| Ökning (-)/Minskning (+) av övriga rörelsefordringar | | 80 621 | -94 340 |
| Ökning (+)/Minskning (-) av leverantörsskulder | | -806 | 551 |
| Ökning (+)/Minskning (-) av övriga rörelseskulder | | 9 235 | -64 474 |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten** | | 140 007 | -70 872 |
| **Investeringsverksamheten** | | | |
| Investeringar i förvaltningsfastigheter | | -132 130 | -35 071 |
| Avyttring av förvaltningsfastigheter | | – | 6 675 |
| Förvärv av dotterföretag, netto likvidpåverkan | | – | -46 937 |
| Ayttring av dotterföretag, netto likvidpåverkan | | – | 823 856 |
| **Kassaflöde från investeringsverksamheten** | | -132 130 | 748 523 |
| **Finansieringsverksamheten** | | | |
| Upptagna lån | | – | 78 900 |
| Amorterade lån | | -3 662 | -743 558 |
| **Kassaflöde från finansieringsverksamheten** | | -3 662 | -664 658 |
| Årets kassaflöde | | 4 216 | 12 993 |
| Likvida medel vid årets början | | 19 458 | 6 465 |
| **Likvida medel vid årets slut** | | 23 674 | 19 458 |
| **TILLÄGGSUPPLYSNING TILL KASSAFLÖDESANALYSER** | | | |
| Erhållen ränta | | 483 | 273 |
| Erlagd ränta | | -219 869 | -207 151 |

ank=20250617-20250618092376

# LSTH Handelsfastigheter 3 AB

## Resultaträkning för moderbolaget

| TSEK | Not | 2024-01-01 -2024-12-31 | 2023-01-01 -2023-12-31 |
|---|---|---|---|
| Nettoomsättning | | 381 | 384 |
| Administrations- och försäljningskostnader | | -55 | -7 |
| **Rörelseresultat** | | 326 | 377 |
| Resultat från andelar i koncernföretag | | 20 000 | – |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 162 609 | 179 305 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -210 914 | -197 128 |
| **Resultat efter finansiella poster** | 7 | -27 979 | -17 447 |
| Bokslutsdispositioner | 8 | – | – |
| **Resultat före skatt** | | -27 979 | -17 447 |
| Skatt | 9 | -47 | -54 |
| **Årets resultat** | | -28 026 | -17 501 |

Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat.

ank=20250617-20250617

# LSTH Handelsfastigheter 3 AB

## Balansräkning för moderbolaget

*Per den 31 december*

| TSEK | Not | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| **Tillgångar** | | | |
| **Anläggningstillgångar** | | | |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Andelar i koncernföretag | 25 | 732 647 | 732 647 |
| Fordringar på koncernföretag | 11 | 3 194 574 | 3 194 574 |
| Uppskjuten skattefordran | 9 | – | – |
| *Summa finansiella anläggningstillgångar* | | 3 927 221 | 3 927 221 |
| **Summa anläggningstillgångar** | | 3 927 221 | 3 927 221 |
| **Omsättningstillgångar** | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Fordringar på koncernföretag | | 183 970 | 222 405 |
| Övriga fordringar | 13 | 16 | 1 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | – | 405 |
| *Summa kortfristiga fordringar* | | 183 985 | 222 811 |
| Kassa och bank | | 23 674 | 19 458 |
| **Summa omsättningstillgångar** | | 207 659 | 242 270 |
| **Summa tillgångar** | | 4 134 880 | 4 169 491 |
| **Eget kapital och skulder** | | | |
| **Eget kapital** | 17 | | |
| *Bundet eget kapital* | | | |
| Aktiekapital | | 50 | 50 |
| *Fritt eget kapital* | | | |
| Balanserat resultat | | 35 770 | 53 271 |
| Årets resultat | | -28 026 | -17 501 |
| **Summa eget kapital** | | 7 794 | 35 820 |
| **Långfristiga skulder** | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 19 | 2 449 851 | 2 530 280 |
| Skulder till koncernföretag | | 1 595 060 | 1 595 060 |
| Övriga skulder | 20 | – | – |
| **Summa långfristiga skulder** | | 4 044 911 | 4 125 340 |
| **Kortfristiga skulder** | | | |
| Skulder till kreditinstitut | | 77 187 | – |
| Leverantörsskulder | | 50 | – |
| Skulder till koncernföretag | | – | – |
| Aktuella skatteskulder | | – | 54 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 21 | 4 938 | 8 277 |
| **Summa kortfristiga skulder** | | 82 175 | 8 331 |
| **Summa eget kapital och skulder** | | 4 134 880 | 4 169 491 |

ank=20250617-20250618092738

## Rapport över förändringar i eget kapital för moderbolaget

*1 januari - 31 december*

| | Bundet eget kapital | | Fritt eget kapital | | |
|---|---|---|---|---|---|
| TSEK | Aktie-kapital | Reserv-fond | Balanserat resultat | Årets resultat | **Totalt eget kapital** |
| **Ingående eget kapital 2023-01-01** | 50 | – | 67 079 | -13 808 | 53 321 |
| Årets resultat * | | | | -17 501 | -17 501 |
| Vinstdisposition | | | -13 808 | 13 808 | 0 |
| **Utgående eget kapital 2023-12-31** | 50 | – | 53 271 | -17 501 | 35 820 |
| | | | | | |
| **Ingående eget kapital 2024-01-01** | 50 | – | 53 271 | -17 501 | 35 820 |
| Årets resultat * | | | | -28 026 | -28 026 |
| Vinstdisposition | | | -17 501 | 17 501 | 0 |
| **Utgående eget kapital 2024-12-31** | 50 | – | 35 770 | -28 026 | 7 794 |

* Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat

ank=20250513-20250516809279

# LSTH Handelsfastigheter 3 AB

## Kassaflödesanalys för moderbolaget

| TSEK | Not | 2024-01-01 -2024-12-31 | 2023-01-01 -2023-12-31 |
|---|---|---|---|
| | 26 | | |
| **Den löpande verksamheten** | | | |
| Rörelseresultat | | 326 | 377 |
| Erhållna räntor | | 162 609 | 179 305 |
| Betalda räntor | | -217 089 | -207 843 |
| Betald inkomstskatt | | -101 | -105 |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital** | | -54 255 | -28 266 |
| **Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital** | | | |
| Ökning (-)/Minskning (+) av kundfordringar | | – | – |
| Ökning (-)/Minskning (+) av övriga rörelsefordringar | | 58 421 | -107 904 |
| Ökning (+)/Minskning (-) av leverantörsskulder | | 50 | – |
| Ökning (+)/Minskning (-) av övriga rörelseskulder | | 3 661 | -485 |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten** | | 7 877 | -136 655 |
| **Investeringsverksamheten** | | | |
| Utlåning | | – | – |
| *Återbetalning av finansiella tillgångar* | | – | 831 306 |
| **Kassaflöde från investeringsverksamheten** | | – | 831 306 |
| **Finansieringsverksamheten** | | | |
| Upptagna lån | | – | 61 900 |
| Amorterade av lån | | -3 662 | -743 558 |
| **Kassaflöde från finansieringsverksamheten** | | -3 662 | -681 658 |
| Årets kassaflöde | | 4 216 | 12 993 |
| Likvida medel vid årets början | | 19 458 | 6 465 |
| **Likvida medel vid årets slut** | | 23 674 | 19 458 |

ank=20250618;20250618809280



# Not 1 Väsentliga redovisningsprinciper

**1. Grunder för redovisningen**

*1.1 Överensstämmelse med normgivning och lag*

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med IFRS Accounting Standards utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) sådana de antagits av EU. Vidare har Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner tillämpats. Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen utom i de fall som anges nedan under avsnittet "Moderbolagets redovisningsprinciper".

Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen den 20 april 2025. Koncernens rapport över resultat och övrigt totalresultat och balansräkning och moderbolagets resultat- och balansräkning kommer att framläggas för beslut om fastställelse på årsstämman den 24 april 2025.

*1.2 Värderingsgrunder*

Förvaltningsfastigheter och derivatinstrument redovisas löpande till verkligt värde. Övriga tillgångar och skulder är redovisade till historiska anskaffningsvärden eller i förekommande fall till upplupet anskaffningsvärde vad gäller finansiella skulder och finansiella tillgångar som inte är derivat.

*1.3 Funktionell valuta och rapporteringsvaluta*

Moderbolagets funktionella valuta är svenska kronor som även utgör rapporteringsvalutan för moderbolaget och för koncernen. Det innebär att de finansiella rapporterna presenteras i svenska kronor. Samtliga belopp är, om inte annat anges, avrundade till närmaste tusental kronor.

*1.4 Klassificering*

Anläggningstillgångar och långfristiga skulder består av belopp som förväntas återvinnas eller betalas efter mer än tolv månader räknat från balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder består av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader räknat från balansdagen.

**2. Bedömningar och uppskattningar**

För att upprätta finansiella rapporter krävs å ena sidan bedömningar vid tillämpning av redovisningsprinciper och å andra sidan uppskattningar vid värdering av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Uppskattningar och antaganden baseras på historiska erfarenheter samt andra faktorer som bedöms vara relevanta och rimliga. Uppskattningar och antaganden ses över regelbundet och jämförs mot faktiskt utfall. Se vidare not 2.

**3. Ändrade redovisningsprinciper**

Tillämpade redovisningsprinciper i årsredovisningen och koncernredovisningen överensstämmer med de redovisningsprinciper som tillämpades vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen för 2022. Övriga ändrade och nya IFRS-standarder och tolkningsuttalanden från IFRS IC med ikraftträdande under året eller kommande perioder bedöms inte ha någon väsentlig påverkan på koncernens redovisning och finansiella rapporter.

**4. Segmentsrapportering**

Ett rörelsesegment är en del av koncernen som bedriver verksamhet från vilken den kan generera intäkter och ådrar sig kostnader och för vilka det finns fristående finansiell information tillgänglig. Ett rörelsesegments resultat följs vidare upp av företagets högste verkställande beslutsfattare för att utvärdera resultatet samt för att kunna allokera resurser till rörelsesegmentet. Koncernledningens bedömning är att koncernen har ett rörelsesegment. Denna bedömning baseras på den rapportering koncernledningen inhämtar för att följa och analysera verksamheten samt den information som inhämtas för att fatta strategiska beslut.

**5. Konsolideringsprinciper**

*5.1 Bestämmande inflytande och förvärvsmetoden*

Dotterföretag är företag som står under ett direkt eller indirekt bestämmande inflytande från moderbolaget. Bestämmande inflytande föreligger om moderbolaget direkt eller indirekt har inflytande över investeringsobjektet, är exponerad för eller har rätt till rörlig avkastning från sitt engagemang i investeringsobjektet och kan använda sitt inflytande över investeringsobjektet för att påverka storleken på sin avkastning. Dotterbolag redovisas enligt förvärvsmetoden.

*5.2 Tillgångsförvärv*

När förvärv av dotterföretag innebär förvärv av nettotillgångar som inte utgör rörelse fördelas anskaffningskostnaden på de enskilda identifierbara tillgångarna och skulderna baserat på deras verkliga värden vid förvärvstidpunkten. Transaktionskostnader läggs till anskaffningsvärdet för förvärvade nettotillgångar.

*5.3 Elimineringar*

Koncerninterna fordringar och skulder, intäkter eller kostnader och orealiserade vinster eller förluster som uppkommer från koncerninterna transaktioner mellan koncernbolag, elimineras i sin helhet vid upprättandet av koncernredovisningen.

**6. Intäkter**

*6.1 Hyresintäkter*

Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter redovisas linjärt baserat på villkoren i leasingavtalen (hyresavtalen). Hyresrabatter periodiseras över kontraktets löptid, utom ifråga om rabatter som lämnas på grund av faktorer som tillfälligt begränsar hyresgästens fulla utnyttjande av förhyrda lokaler (t ex försenad hyresgästanpassning), vilka redovisas över den period begränsningen föreligger.

ank=20250618092331

**7. Leasingavtal**

*Leasingavtal där Koncernen är leasetagare*

Koncernen redovisar en nyttjanderättstillgång och en leasingskuld vid leasingavtalets inledningsdatum. Nyttjanderättstillgången värderas initialt till anskaffningsvärde, vilket består av leasingskuldens initiala värde med tillägg för leasingavgifter som betalats vid eller före inledningsdatumet plus eventuella initiala direkta utgifter. Nyttjanderättstillgången skrivs av linjärt från inledningsdatumet till det tidigare av slutet av tillgångens nyttjandeperiod och leasingperiodens slut, vilket i normalfallet för Koncernen är leasingperiodens slut. Då tomträttsavtalet anses innebära ett evigt åtagande mot leasegivaren så redovisas ingen avskrivning på nyttjanderättstillgången och ingen amortering sker av leasingskulden. De erlagda tomträttsavgälderna presenteras i sin helhet som en finansiell kostnad i resultaträkningen.

**8. Finansiella intäkter och kostnader**

Finansiella intäkter består av ränteintäkter på fordringar och på insattamedel på bankkonton. Finansiella kostnader består främst av räntekostnader på lån och andra skulder samt räntekuponger på derivat som används för att säkra ränterisk samt periodiserade uppläggningsavgifter.

Finansiella fordringar och finansiella skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden. Effektivräntan är den ränta som diskonterar de uppskattade framtida in- och utbetalningarna under ett finansiellt instruments förväntade löptid till den finansiella tillgångens eller skuldens redovisade nettovärde. Beräkningen innefattar alla avgifter som erlagts eller erhållits av avtalsparterna som är en del av effektivräntan, transaktionskostnader och alla andra över- och underkurser.

**9. Värdeförändringar på förvaltningsfastigheter samt orealiserade värdeförändringar på derivat**

Orealiserade och realiserade förändringar i verkligt värde på förvaltningsfastigheter respektive orealiserade värdeförändringar på räntederivat redovisas i resultatet i särskilda poster mellan resultatnivåerna Förvaltningsresultat och Resultat före skatt, nämligen Värdeförändringar förvaltningsfastigheter respektive Värdeförändringar derivat. Realiserade värdeförändringar på derivat vid förtida stängning redovisas under finansiella intäkter och kostnader.

**10. Skatter**

Inkomstskatter utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Inkomstskatter redovisas i årets resultat utom då underliggande transaktion redovisats i övrigt totalresultat eller i eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i övrigt totalresultat eller i eget kapital.

Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år, med tillämpning av de skattesatser som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen. Till aktuell skatt hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Temporära skillnader beaktas inte för skillnad som uppkommit vid första redovisningen av tillgångar och skulder som inte är rörelseförvärv som vid tidpunkten för transaktionen inte påverkar vare sig redovisat eller skattepliktig resultat såsom vid s k tillgångsförvärv.
Vidare beaktas inte heller temporära skillnader hänförliga till andelar i dotterföretag som inte förväntas bli återförda inom överskådlig framtid. Värderingen av uppskjuten skatt baserar sig på hur underliggande tillgångar eller skulder förväntas bli realiserade eller reglerade. Uppskjuten skatt beräknas med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen.

Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att kunna utnyttjas. Värdet på uppskjutna skattefordringar reduceras när det inte längre bedöms sannolikt att de kan utnyttjas.

När förvärv sker av andelar i dotterföretag utgör förvärvet antingen ett förvärv av rörelse eller förvärv av tillgångar. Vid rörelseförvärv redovisas uppskjuten skatt till nominellt gällande skattesats utan diskontering enligt principerna ovan. Vid tillgångsförvärv redovisas ingen separat uppskjuten skatt vid anskaffningstidpunkten utan tillgången redovisas till ett anskaffningsvärde motsvarande tillgångens verkliga värde efter avdrag för eventuell rabatt för skattemässigt ej avdragsgillt anskaffningsvärde. Vid efterföljande värdering av förvärvad fastighet till verkligt värde kommer skatterabatten helt eller delvis att ersättas av en redovisad värdeförändring av fastigheten. Efter förvärvstidpunkten för tillgångsförvärv redovisas uppskjuten skatt endast på förändringar av redovisat värde och förändringar av skattemässigt värde som uppkommer efter förvärvstidpunkten.

**11. Förvaltningsfastigheter**

*11.1 Definition och värdering*

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att erhålla hyresintäkter, värdestegring eller en kombination av dessa båda syften. Förvaltningsfastigheter innefattar byggnader, mark, markanläggningar samt fastighetsinventarier. Även fastigheter under uppförande och ombyggnation som avses att användas som förvaltningsfastigheter när arbetena är färdigställda klassificeras som förvaltningsfastigheter.

ank=20250617-20250

Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde i enlighet med redovisningsstandarden IAS 40. Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningsvärde, vilket inkluderar till förvärvet direkt hänförbara utgifter.
Vid förvärv av fastighetsbolag som utgör tillgångsförvärv erhålls vanligen rabatt för ej skattemässigt avdragsgill avskrivningar på bolaget fastighet. Denna rabatt minskar fastighetens initialt redovisade koncernmässiga anskaffningsvärde. Vid efterföljande värdering av förvaltningsfastigheten till verkligt värde kommer skatterabatten helt eller delvis att ersättas ev en redovisad värdeförändring av fastigheten.
Verkliga värden baseras på marknadsvärden och representerar det bedömda belopp som skulle erhållas i en transaktion vid värdetidpunkten mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs efter sedvanlig marknadsföring där båda parter förutsätts ha agerat insiktsfullt, klokt och utan tvång.

Fastigheterna värderas enligt de värderingsprinciper som följer av RICS Valuation - Global Standards 2022 ("Red Book"), *The International Valuation Standard Committee (IVSC) samt därtill de standarder som finns inom Europeiska Valuation* Standards 2020 (EVS 2020).
Beskrivning av tillämpade värderingsmetoder, betydande indata i värdebedömningarna samt vilken nivå i verkligt värdehierarkin som är aktuell för fastighetsbeståndet framgår av not 10.

Såväl orealiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i årets resultat. Realiserade värdeförändringar avser värdeförändringar från senaste årssrapporten fram till avyttringstillfället för under perioden avyttrade fastigheter, efter hänsyn till under perioden aktiverade investeringsutgifter. Orealiserade värdeförändringar avser övriga värdeförändringar som inte härrör från förvärv eller aktiverade investeringsutgifter.

Förvärv respektive avyttring av fastighet redovisas då risker och förmåner som förknippas med äganderätten övergår till köparen eller säljaren, vilket ofta innebär redovisning per tillträdesdagen. Kontrollen över tillgången kan ha övergått vid ett tidigare tillfälle än tillträdestidpunkten och om så har skett redovisas transaktionen vid denna tidigare tidpunkt. Vid bedömning av transaktionstidpunkt beaktas vad som avtalats mellan parterna beträffande risker och förmåner samt engagemang i den löpande förvaltningen. Därutöver beaktas omständigheter som kan påverka affärens utgång vilka ligger utanför säljarens och/eller köparens kontroll.

*11.2 Tillkommande utgifter*
Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet för förvaltningsfastigheter endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med utgifterna kommer att komma företaget till del och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Utgifter för utbyte av identifierade komponenter och tillägg av nya komponenter läggs till det redovisade värdet, när de uppfyller kriterierna ovan. Reparationer och underhåll kostnadsförs i samband med att utgiften uppkommer.

**12. Finansiella instrument**
Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar bland tillgångarna likvida medel, lånefordringar, hyres- och kundfordringar samt derivat. Bland skulderna återfinns leverantörsskulder, låneskulder samt derivat.

*12.1 Redovisning i och borttagande från rapporten över finansiell ställning, första värdering och kvittning*
Kundfordringar och utfärdade skuldinstrument redovisas när de är utgivna. Övriga finansiella tillgångar och finansiella skulder redovisas när koncernen blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor.

En finansiell tillgång (med undantag för kundfordringar som inte har en betydande finansieringskomponent) eller finansiell skuld värderas vid första redovisningstillfället till verkligt värde plus, när det gäller finansiella instrument som inte värderas till verkligt värde via resultatet, transaktionskostnader som är direkt hänförliga till förvärvet eller emissionen. En kundfordring utan en betydande finansieringskomponent värderas till transaktionspriset.

Koncernen tar bort en finansiell tillgång från rapporten över finansiell ställning när de avtalsenliga rättigheterna till kassaflödena från den finansiella tillgången upphör eller om den överför rätten att ta emot de avtalsenliga kassaflödena genom en transaktion i vilken i väsentlighet alla risker och fördelar med ägarskapet har överförts eller i vilken koncernen inte överför eller behåller i väsentlighet alla de risker och fördelar med ägarskap och den inte behåller kontrollen över den finansiella tillgången.

Koncernen bokar bort en finansiell skuld från rapporten över finansiell ställning när de åtaganden som anges i avtalet fullgörs, annulleras eller upphör. Koncernen bokar också bort en finansiell skuld när de avtalsenliga villkoren modifieras och kassaflödena från den modifierade skulden är väsentligt annorlunda. I det fallet redovisas en ny finansiell skuld till verkligt värde baserat på de modifierade villkoren.

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i rapport över finansiell ställning endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

*12.2 Klassificering och efterföljande värdering av finansiella tillgångar*
Vid första redovisningstillfället klassificeras en finansiell tillgång som värderad till: upplupet anskaffningsvärde; verkligt värde via övrigt totalresultat – skuldinstrumentsinvestering; verkligt värde via övrigt totalresultat – egetkapitalinvestering; eller verkligt värde via resultatet. Klassificering beror på bolagets affärsmodell och instrumentets karaktäristika, vilket påverkar den efterföljande värderingen.

Samtliga koncernens finansiella tillgångar värderas till upplupet anskaffningsvärde. Detta eftersom de innehas inom ramen för en affärsmodell vars mål är att erhålla de avtalsenliga kassaflödena samtidigt som kassaflödena från tillgångarna endast utgörs av betalningar av kapitalbelopp och ränta.

*12.3 Klassificering och efterföljande värdering av finansiella skulder*
Finansiella skulder klassificeras som värderade till upplupet anskaffningsvärde eller verkligt värde via resultatet. En finansiell skuld klassificeras till verkligt värde via resultatet om den klassificeras som innehav för handelsändamål, som ett derivat

Koncernens derivatinstrument värderas till verkligt värde via resultaträkningen och redovisas som derivattillgång eller derivatskuld beroende på om det verkliga värdet är positivt eller negativt.

**13. Likvida medel**
Likvida medel består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut samt kortfristiga likvida placeringar med en löptid från anskaffningstidpunkten understigande tre månader vilka är utsatta för endast en obetydlig risk för värdefluktuationer.

**14. Nedskrivningar**
Koncernens redovisade tillgångar bedöms vid varje rapporttillfälle för att avgöra om det finns indikation på nedskrivningsbehov. IAS 36 tillämpas avseende nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar och andelar i dotterföretag. Finansiella tillgångar nedskrivningsprövas enligt IFRS 9.

*14.1 Nedskrivning av materiella tillgångar*
Om indikation på nedskrivningsbehov finns beräknas tillgångens återvinningsvärde enligt nedan. Om det inte går att fastställa väsentligen oberoende kassaflöden till en enskild tillgång, och dess verkliga värde minus försäljningskostnader inte kan användas, grupperas tillgångarna vid prövning av nedskrivningsbehov till den lägsta nivå där det går att identifiera väsentligen oberoende kassaflöden – en så kallad kassagenererande enhet.

En nedskrivning redovisas när en tillgångs eller kassagenererande enhets redovisade värde överstiger återvinningsvärdet. En nedskrivning redovisas som kostnad i resultatet. Återvinningsvärdet är det högsta av verkligt värde minus försäljningskostnader och nyttjandevärde. Vid beräkning av nyttjandevärde diskonteras framtida kassaflöden med en diskonteringsfaktor som beaktar riskfri ränta och den risk som är förknippad med den specifika tillgången.

*14.2 Nedskrivning av finansiella tillgångar*
Koncernen har historiskt sett haft små kreditförluster då majoriteten av kundfordringarna utgörs av hyresfordringar som faktureras I förskott samt att alla betalningar som är försenade från 8 dagar följs upp. Det görs löpande bedömning av kreditreserveringar baserat på historik samt nuvarande och framåtblickande faktorer för samtliga koncernens fordringar. För kundfordringar som inte är förfallna eller förfallna med upp till 45 dagar leder dessa kreditreserveringar till oväsentliga belopp. I de fall fordringar är förfallna med mer än 45 dagar görs en individuell bedömning och reservering fastställd utifrån historiska erfarenheter av kundförluster på liknande fordringar.

*14.3 Återföring av nedskrivningar*
En nedskrivning av tillgångar som ingår i IAS 36 tillämpningsområde reverseras om det både finns indikation på att nedskrivningsbehovet inte längre föreligger och det har skett en förändring i de antaganden som låg till grund för beräkningen av återvinningsvärdet. En reversering görs endast i den utsträckning som tillgångens redovisade värde efter återföring inte överstiger det redovisade värde som skulle ha redovisats, med avdrag för avskrivning där så är aktuellt, om ingen nedskrivning gjorts.

Nedskrivningar av lånefordringar och kundfordringar som redovisas till upplupet anskaffningsvärde återförs om de tidigare skälen till nedskrivningar inte längre föreligger och att motsvarande betalning från kunden förväntas erhållas.

**15. Avsättningar**
En avsättning skiljer sig från andra skulder genom att det råder ovisshet om betalningstidpunkt eller beloppets storlek för att reglera avsättningen. En avsättning redovisas i balansräkningen när det finns en befintlig legal eller informell förpliktelse som en följd av en inträffad händelse, och det är troligt att ett utflöde av ekonomiska resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen samt en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Avsättningar görs med det belopp som är den bästa uppskattningen av det som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen. En avsättning för förlustkontrakt redovisas när de förväntade fördelarna som koncernen väntas erhålla från ett kontrakt är lägre än de oundvikliga kostnaderna att uppfylla förpliktelserna enligt kontraktet.

**16. Eventualförpliktelser**
Upplysningar om eventualförpliktelser lämnas när det finns ett möjligt åtagande som härrör från inträffade händelser och vars förekomst bekräftas endast av en eller flera osäkra framtida händelser utom koncernens kontroll eller när det finns ett åtagande som inte redovisas som en skuld eller avsättning på grund av det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas eller inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.

ank=2025-05-13T00:00:00Z

**17. Moderbolagets redovisningsprinciper**
Skillnaderna mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper framgår nedan.

*17.1 Klassificering och uppställningsformer*
Resultaträkning och balansräkning är för moderbolaget uppställda enligt årsredovisningslagens scheman, medan rapporten över förändringar i eget kapital och kassaflödesanalysen baseras på IAS 1 Utformning av finansiella rapporter respektive IAS 7 Rapport över kassaflöden. De skillnader mot koncernens rapporter som gör sig gällande i moderbolagets resultat- och balansräkningar utgörs främst av redovisning av finansiella intäkter och kostnader samt eget kapital.

*17.2 Dotterföretag*
Andelar i dotterföretag redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdemetoden. Detta innebär att transaktionsutgifter inkluderas i det redovisade värdet för innehav i dotterföretag.

*17.3 Finansiella instrument*
Moderbolaget har valt att inte tillämpa IFRS 9 för finansiella instrument. Delar av principerna i IFRS 9 är dock ändå tillämpliga – såsom avseende nedskrivningar, inbokning/bortbokning, kriterier för att säkringsredovisning ska få tillämpas och effektivräntemetoden för ränteintäkter och räntekostnader.

I moderbolaget värderas finansiella anläggningstillgångar till anskaffningsvärde minus eventuell nedskrivning och finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip. För finansiella tillgångar som redovisas till upplupet anskaffningsvärde tillämpas IFRS 9s nedskrivningsregler.

*17.4 Finansiella garantier*
Moderbolagets utställda finansiella garantiavtal består i huvudsak endast av borgensförbindelser till förmån för dotterföretag. Finansiella garantier innebär att företaget har ett åtagande att ersätta innehavaren av ett skuldinstrument för förluster som denne ådrar sig på grund av att en angiven gäldenär inte fullgör betalning vid förfall enligt avtalsvillkoren. För redovisning av finansiella garantiavtal tillämpar moderbolaget en av Rådet för finansiell rapportering tillåten lättnadsregel jämfört med reglerna i IFRS 9. Lättnadsregeln avser finansiella garantiavtal utställda till förmån för dotterföretag. Moderbolaget redovisar finansiella garantiavtal som avsättning i balansräkningen när bolaget har ett åtagande för vilket betalning sannolikt erfordras för att reglera åtagandet.

*17.5 Koncernbidrag*
Koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition hos både hos givare och mottagare, oavsett om koncernbidraget är lämnat eller erhållet. Erhållna eller lämnade koncernbidrag påverkar företagets aktuella skatt.

*17.6 Aktieägartillskott*
Aktieägartillskott som lämnas redovisas som en ökning av det redovisade värdet av aktierna/andelarna. Erhållen återbetalning av aktieägartillskott redovisas som en minskning av aktiernas/andelarnas redovisade värde.

## Not 2 Viktiga uppskattningar och bedömningar

*Förvaltningsfastigheter*
Vid värdering av förvaltningsfastigheter har uppskattningar och antaganden en betydande påverkan på koncernens redovisade resultat och ställning. Värderingen av förvaltningsfastigheter kräver antaganden om framtida kassaflöden samt bedömningar av aktuella marknadsmässiga avkastningskrav för varje enskild fastighet. För att spegla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och uppskattningar anges normalt i värderingarna ett så kallat värderingsintervall om +/- 5-10%. Information om viktiga antaganden och osäkerhet vid värdering av förvaltningsfastigheter framgår av not 10.

*Tillgångsförvärv kontra rörelseförvärv och uppskjuten skatt*
Förvärv av bolag kan klassificeras antingen som rörelseförvärv eller tillgångsförvärv enligt IFRS 3. Det är en individuell bedömning som görs för varje enskilt förvärv. I de fall där det primära syftet är att förvärva ett bolags fastighet/-er och förvärvet inte medför att väsentliga resurser som kan förknippas med rörelseförvärv övertas i samband med transaktionen, klassificeras förvärvet som ett tillgångsförvärv. Övriga bolagsförvärv klassificeras som rörelseförvärv och innehåller således normalt sådana strategiska processer som förknippas med rörelse. Vid tillgångsförvärv redovisas ingen uppskjuten skatt hänförligt till fastighetsförvärvet. Eventuell rabatt för ej skattemässigt avdragsgillt anskaffningsvärde minskar istället fastighetens anskaffningsvärde. Vid efterföljande värdering av förvärvad fasighet till verkligt värde kommer skatterabatten helt eller delvis att ersättas av en redovisad värdeförändring av fastigheten. Vid tillgångsförsäljning med skatterabatt uppkommer en negativ värdeförändring som helt eller delvis motsvarar den lämnade skatterabatten. Hittillsvarande förvärv har bedömts utgöra tillgångsförvärv.

ank=20250617-20250618092843

## Not 3 Leasingavtal

### Koncernen som leasegivare

Koncernen hyr ut lokaler i förvaltningsfastigheter. Koncernen klassificerar dessa hyreskontrakt som operationella leasingavtal eftersom avtalen inte överför de betydande risker och förmåner som är förknippade med ägandet av den underliggande tillgången. De leasingavgifter som erhålls benämns hyresintäkter.

Hyreskontrakt upprättas initialt normalt på en hyrestid som omfattar 3-5 år. Längre avtal förekommer främst där mer betydande investeringar sker utifrån specifika hyresgästers önskemål. Den genomsnittliga återstående kontraktstiden i portföljen kan beräknas till 5,1 år (4.8 år). Kontrakten för kommersiella lokaler har nästan alltid indexklausuler.

Tabellen nedan visar hyresintäkterna beräknade utifrån aktuella hyreskontrakt.

**Förfallostruktur kontrakterad hyra exkl tillägg**

| Koncernen | 2024 | |
|---|---|---|
| TSEK | Årshyra | % |
| 2025 | 35 116 | 9,409 |
| 2026 | 39 348 | 10,54 |
| 2027 | 34 258 | 9,179 |
| 2028 | 45 797 | 12,27 |
| 2029 och senare | 218 702 | 58,6 |
| | 373 221 | 100 |

| | 2023 | |
|---|---|---|
| TSEK | Årshyra | % |
| 2024 | 30 457 | 8,16 |
| 2025 | 51 556 | 13,81 |
| 2026 | 44 539 | 11,93 |
| 2027 | 29 545 | 7,916 |
| 2028 och senare | 213 878 | 57,31 |
| | 369 974 | 99,13 |

Förfallostrukturen ovan avser kontrakterad hyra exkl tillägg. Av detta är butiker ca 90 % (91%).

*Av totala hyresintäkter utgör 8% (6%) serviceintäkter.*

### Koncernen som leasetagare

Det finns ett mindre antal leasingavtal, där koncernen är leasetagare - dessa avser främst tomträtter.

Nyttjanderättstillgångarna avseende koncernens tomträttsavtal skrivs ej av då både leasingperioden och tillgångarnas nyttjandeperiod anses vara eviga.

På balansdagen har koncernen nyttjanderättstillgångar om 8 869 TSEK (8 869 TSEK) och leasingskulder om 8 798 TSEK (8 798 TKSE) beräknade på en ränta om 3,25 procent.

### Tomträttsavgäld

Tomträttsavgälden för år 2024 var 283 TSEK (373 TSEK). Tomträttsavgäld är den avgift en ägare till byggnad på kommunalt ägd mark årligen betalar till kommunen. Tomträttsavgälden är fördelad över tid och omförhandlas med 10 till 40 års mellanrum. Vid 2024 års utgång hade koncernen 2 fastigheter upplåtna med tomträtt.

**Avtalade framtida tomträttsavgälder**

| TSEK | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Avtalade avgälder med betalning inom ett år | 283 | 283 |
| Avtalade avgälder med betalning mellan två till fem år | 1 130 | 1 130 |
| Avtalade avgälder med betalning senare än fem år | 2 193 | 2 476 |
| Summa | 3 606 | 3 889 |

## Not 4 Fastighetskostnader

**Specifikation av koncernens fastighetskostnader**

| TSEK | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Driftskostnader | 45 991 | 49 393 |
| Reparations- och underhållskostnader | 14 815 | 15 000 |
| Fastighetsadministration | 12 936 | 13 926 |
| Fastighetsskatt | 22 555 | 23 906 |
| Summa fastighetskostnader | 96 296 | 102 225 |



ank=20250617-20250518809285

## Not 5 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

Kostnader till revisorer tas av koncernes ägarbolag LSTH Svenska Handelsfastigheter AB och ingår i det förvaltningsarvode som faktureras ner därifrån.

## Not 6 Centrala administrationskostnader

**Koncernen**
LSTH Svenska Handelsfastigheter AB (559009-2325) är det högsta moderbolaget. Detta bolag är också koncernens servicebolag och personalen är anställd i bolaget. Förvaltningstjänster faktureras ner från detta bolag genom koncernen.

| **Specifikation av koncernens förvaltningskostnader** | **2024** | **2023** |
|---|---|---|
| Förvaltningstjänster fakturerade från moderbolag | 27 328 | 22 776 |
| Övriga förvaltningskostnader | 790 | 1 078 |
| Summa | 28 118 | 23 854 |

## Not 7 Finansiella poster

**Koncernen**

| TSEK | **2024** | **2023** |
|---|---|---|
| Övriga ränteintäkter | 483 | 273 |
| Ränteintäkter, koncernföretag | – | – |
| **Finansiella intäkter** | 483 | 273 |
| | | |
| Räntekostnader, kreditinstitut | -129 341 | -117 999 |
| Räntekostnader, ränteswappar | 40 052 | 62 185 |
| Räntekostnader, koncernföretag | -122 488 | -140 249 |
| Tomträttsavgälder | -283 | -373 |
| Övriga finansiella kostnader | -825 | 0 |
| **Finansiella kostnader** | -212 684 | -196 436 |

**Moderbolaget**

**Ränteintäkter och liknande resultatposter**

| TSEK | **2024** | **2023** |
|---|---|---|
| Ränteintäkter, koncernföretag | 162 391 | 179 180 |
| Ränteintäkter, övriga | 218 | 125 |
| | 162 609 | 179 305 |

**Moderbolaget**

**Räntekostnader och liknande resultatposter**

| TSEK | **2024** | **2023** |
|---|---|---|
| Räntekostnader, koncernföretag | -121 623 | -141 314 |
| Räntekostnader, kreditinstitut | -129 341 | -117 999 |
| Räntekostnader, ränteswappar | 40 052 | 62 185 |
| Övriga finansiella kostnader | -2 | -1 |
| | -210 914 | -197 128 |

Räntekostnad för swappar värderas till verkligt värde och uppgår till +40 052 TSEK (+62 185 TSEK).

## Not 8 Bokslutsdispositioner

**Koncernen**

| TSEK | **2024** | **2023** |
|---|---|---|
| Erhållet koncernbidrag | – | 14 465 |
| Lämnat koncernbidrag | -9 336 | -4 723 |
| Summa | -9 336 | 9 742 |

**Moderbolaget**

| TSEK | **2024** | **2023** |
|---|---|---|
| Lämnat koncernbidrag | – | – |
| Summa | – | – |

## Not 9 Skatter

ank=20250617-20250618092837

***Redovisat i rapport över resultat och övrigt totalresultat***

**Koncernen**

| TSEK | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| **Aktuell skattekostnad (-)/skatteintäkt(+)** | | |
| Periodens skattekostnad | -18 693 | -19 801 |
| | -18 693 | -19 801 |
| **Uppskjuten skattekostnad (-) /skatteintäkt (+)** | | |
| Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader | -55 699 | 133 063 |
| Uppskjuten skattekostnad till följd av utnyttjande av tidigare aktiverat skattevärde i underskottsavdrag | -244 | -157 |
| | -55 943 | 132 906 |
| Totalt redovisad skattekostnad i koncernen | -74 636 | 113 105 |

**Avstämning av effektiv skatt**

**Koncernen**

| TSEK | 2024 (%) | 2024 | 2023 (%) | 2023 |
|---|---|---|---|---|
| Resultat före skatt | | 249 360 | | -587 475 |
| Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget | 20,6% | -51 368 | 20,6% | 121 020 |
| Ej avdragsgilla kostnader | 0,0% | -67 | 0,0% | -8 |
| Ej skattepliktiga intäkter | 0,0% | 21 | 0,0% | 27 |
| Utnyttjande av tidigare ej aktiverade negativa räntenetton | -1,1% | 2 854 | 0,4% | 2 089 |
| Skatt hänförlig till värdeförändringar i fastigheter utan motsvarande aktivering av uppskjuten skatt | -1,5% | 3 773 | -1,6% | -9 367 |
| Erhållet positivt räntenetto | 12,0% | -29 850 | -4,1% | -24 217 |
| Schablonränta på periodiseringsfond | 0,0% | – | 0,0% | – |
| Övrigt | 0,0% | 0 | 4,0% | 23 561 |
| Redovisad effektiv skatt | 29,9% | -74 636 | 19,3% | 113 105 |

**Avstämning av effektiv skatt**

**Moderbolaget**

| TSEK | 2024 (%) | 2024 | 2023 (%) | 2023 |
|---|---|---|---|---|
| Resultat före skatt | | -27 979 | | -17 447 |
| Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget | 20,6% | 5 764 | 20,6% | 3 594 |
| Ej avdragsgilla kostnader | 0,0% | – | 0,0% | – |
| Ej skattepliktiga intäkter | 14,7% | 4 120 | 0,0% | – |
| Erhållet negativt/positivt räntenetto | -35,5% | -9 930 | -20,9% | -3 648 |
| Redovisad effektiv skatt | -0,2% | -47 | -0,3% | -54 |

ank=20250617-20250618092288

*Redovisat i balansräkningen*

**Uppskjutna skattefordringar och-skulder**

**Redovisade uppskjutna skattefordringar och-skulder**

Uppskjutna skattefordringar och -skulder hänför sig till följande:

**Koncernen**

| | Uppskjuten skatt 2024-12-31 | | | Uppskjuten skatt 2023-12-31 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Fordran | Skuld | Netto | Fordran | Skuld | Netto |
| Förvaltningsfastigheter | | 296 500 | -296 500 | | 235 079 | -235 079 |
| Derivat | – | 6 259 | -6 259 | – | 12 033 | -12 033 |
| Periodiseringsfonder | | – | – | | – | – |
| Underskottsavdrag | 17 | | 17 | 261 | | 261 |
| Övrigt | – | | – | 52 | | 52 |
| Skattefordringar/-skulder | 17 | 302 759 | -302 742 | 313 | 247 112 | -246 799 |
| Kvittning | -17 | -17 | – | -313 | -313 | – |
| Skattefordringar/-skulder, netto | – | 302 742 | -302 742 | – | 246 799 | -246 799 |

**Moderbolaget**

| | Uppskjuten skatt 2024-12-31 | | | Uppskjuten skatt 2023-12-31 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Fordran | Skuld | Netto | Fordran | Skuld | Netto |
| Underskottsavdrag | – | – | – | – | – | – |
| Skattefordringar/-skulder | – | – | – | – | – | – |
| Kvittning | – | – | – | – | – | – |
| Skattefordringar/-skulder, netto | – | – | – | – | – | – |

**Ej redovisade uppskjutna skattefordringar**

Avdragsgilla temporära skillnader och skattemässiga underskottsavdrag för vilka uppskjutna skattefordringar inte har redovisats i resultat- och balansräkningarna:

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|---|---|---|---|---|
| TSEK | 2024-12-31 | 2023-12-31 | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
| Ej avdragna räntekostnader | 10 140 | 12 994 | – | – |
| | 10 140 | 12 994 | – | – |

Uppskjutna skattefordringar som inte redovisats avser ej avdragna räntekostander som det inte är sannolikt att bolagen kommer att kunna utnyttja för avräkning mot framtida beskattningsbara vinster. Ej avdragna räntekostnader förfaller inom 2-6 år.

ank=20250617-20250

# Not 10 Förvaltningsfastigheter

**Koncernen**

| **Värdeförändring förvaltningsfastigheter** | **2024** | **2023** |
|---|---|---|
| Realiserade värdeförändringar | – | -87 325 |
| Orealiserade värdeförändringar | 211 470 | -528 171 |
| | 211 470 | -615 496 |

| **Förändring av verkligt värde för förvaltningsfastigheter** | **2024** | **2023** |
|---|---|---|
| Ingående balans | 4 759 200 | 6 075 300 |
| Köp | – | 49 500 |
| Investeringar i befintliga fastigheter [1)] | 132 130 | 35 071 |
| Avyttringar | – | -872 500 |
| Orealiserade värdeförändringar redovisade i resultatet | 211 470 | -528 171 |
| | 5 102 800 | 4 759 200 |

1) Investeringar i befintliga fastigheter innefattar ombyggnad och aktiverade komponentbyten.

| **Annan påverkan på periodens resultat än från värdeförändringar** | **2024** | **2023** |
|---|---|---|
| Hyresintäkter | 412 069 | 415 950 |
| Direkta kostnader för förvaltningsfastigheter som genererat hyresintäkter under perioden (drift- och underhållskostnader samt fastighetsskatt) | -83 360 | -88 299 |
| Direkta kostnader för förvaltningsfastigheter som inte genererat hyresintäkter under perioden (drift- och underhållskostnader samt fastighetsskatt) | – | – |

**Väsentliga åtaganden**

Bolaget har åtaganden om att färdigställa påbörjade projekt där den återstående investeringen uppgår till ca 126 mkr.

**Verkligt värde**
Koncernen redovisar förvaltningsfastigheter till verkligt värde enligt verkligt värdemetod i IAS 40. Nedan lämnas information om verkligt värde. Verkligt värde definieras som det pris som vid värderingstidpunkten skulle erhållas vid försäljning av en tillgång eller betalas vid överlåtelse av en skuld genom en ordnad transaktion mellan marknadsaktörer, en form av marknadsvärde.

**Värderingsprocess**
Samtliga fastigheter värderas årligen under det fjärde kvartalet av externa, oberoende fastighetsvärderare, med relevanta, professionella kvalifikationer och med erfarenhet av aktuell geografisk marknad och fastighetskategori.
Under 2024 har värderingar utförts av värderingsföretagen Cushman & Wakefield, Novier Property Advisors AB, Newsec Advisory Sweden AB och Novier Property Advisors AB. De externa värderarna ska besiktiga varje fastighet minst vart tredje år.
Fastigheterna värderas enligt de värderingsprinciper som följer av RICS Valuation - Global Standards 2022 ("Red Book"), The International Valuation Standard Committee (IVSC) samt därtill de standarder som finns inom Europeiska Valuation Standards 2020 (EVS 2020) och följer Samhällsbyggarnas etiska regler.
Utöver den rutinmässiga värderingen i kvartal 4 görs externvärderingar vid andra tidpunkter under året om väsentliga förändringar i marknaden eller i enskilda fastigheter föranleder det.

Värderingsteknik
Verkliga värden fastställts vanligtvis med en kombinerad tillämpning av ortsprismetod och avkastningsbaserad metod.

Det verkliga värdet per 2024-12-31 är fastställt utifrån en avkastningsbaserad metod.
Den avkastningsbaserade metoden är baserad på nuvärdesberäkning av framtida kassaflöden i form av driftnetton, som successivt marknadsanpassats, samt nuvärdet av ett bedömt restvärde. Kassaflödeskalkylernas längd är om minst fem år men längden anpassas så att det sista året, som ligger till grund för restvärdesberäkningen, är helt marknadsanpassat. Kalkylperioden som ligger till grund för externvärderingarna per 2024-12-31 sträcker sig från januari 2025 till december 2034 med ett årligt inflationsantagande om 2% under hela kalkylperioden.

Restvärdet har bedömts genom en evighetskapitalisering av ett uppskattat marknadsmässigt driftnetto. Evighetskapitaliseringen sker med ett direktavkastningskrav. Direktavkastningskravet för restvärdebedömning har härletts från den aktuella transaktionsmarknaden för jämförbara fastigheter, såväl direkta som indirekta (fastigheter sålda i bolag) transaktioner har beaktats.

Diskonteringsräntan som använts för nuvärdeberäkning av framtida kassaflöden består av direktavkastningskravet med tillägg för antagen tillväxt i kassaflödena under prognosperioden.

IFRS kategoriserar indata för värdering till verkligt värde i tre nivåer. Värderingarna av företagets fastigheter har skett med indata hänförlig till nivå 3, då ej observerbara indata som använts i värderingarna har en väsentlig påverkan på bedömda värden. Klassificering i nivå 3 sker i värdehierarkin enligt IFRS 13 med värdeförändringen i resultaträkningen.

Indata: Hyresinbetalningarna beräknas utifrån befintliga lokalhyreskontrakt fram till avtalstidens slut. Lokalhyreskontrakt med en utgående hyra som bedöms vara marknadsmässig antas förlängas med oförändrade villkor efter utgången av innevarande kontraktsperiod, medan övriga lokalhyror justeras till en marknadsmässig hyresnivå. Kassaflödet för drift-, underhåll-och administrationskostnader baseras på marknadsmässiga och normaliserade utbetalningar för drift, underhåll och fastighets-administration varvid justering sker för avvikelser. Investeringar beräknas utifrån det investeringsbehov som bedöms föreligga.

Verkligt värde för ny- och tillbyggnadsprojekt bestäms utifrån det lägsta av:
- verkligt värde för byggrätten (marken) med eventuell befintlig byggnad vid värdetidpunkten, med tillägg för nedlagda kostnader och
- verkligt värde för fastigheten i färdigt skick med avdrag för kvarstående kostnader för att färdigställa projektet.

Verkligt värde för färdigställt projekt beräknas med samma värderingsteknik som för färdigställda fastigheter. Värdering som i färdigt skick kan dock ske när projektet är nästan färdigställt och nästan helt uthyrt förutsatt att extern värdering genomförts.

**Väsentliga icke observerbara indata för värdering till verkligt värde**

| | 2024-12-31 | | 2023-12-31 | |
|---|---|---|---|---|
| | Spann | Snitt | Spann | Snitt |
| Återstående längd på hyreskontrakt | | 5,1 år | | 4,8 år |
| Förväntad långsiktig vakans % | 2,8-19,7 | 4,6 | 2,8-7,0 | 4,5 |
| Aktuell vakans % | | 6,0 | | 3,7 |
| Driftnetto (kr per kvm) | | 1 180 | | 1 145 |
| Direktavkastningskrav för bedömning av restvärde (%) | 5,36 - 7,65 | 6,33 | 5,75 - 7,50 | 6,46 |
| Diskonteringsränta (%) | 7,47 - 9,55 | 8,30 | 7,75 - 9,50 | 8,46 |

**Känslighetsanalys, fastighetsvärdering**

| | 2024-12-31 | | 2023-12-31 | |
|---|---|---|---|---|
| **Väsentliga icke observerbara indata** | **Förändring** | **Påverkan på värde** | **Förändring** | **Påverkan på värde** |
| Förväntad långsiktig vakans | +/-2,0% | -137 / +137 Mkr | +/-2,0% | -124 / +124 Mkr |
| Förväntat driftnetto (kr per kvm) | +/-5,0% | +251 / -251 Mkr | +/-5,0% | +238 / -238 Mkr |
| Direktavkastningskrav | +/-0,25% | -195 / +211 Mkr | +/-0,25% | -178 / +192 Mkr |

## Not 11 Fordringar på koncernföretag

**Moderbolaget**

| TSEK | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|
| **Ackumulerade anskaffningsvärden** | | |
| *Ingående balans 1 januari* | 3 194 574 | 4 025 880 |
| Tillkommande fordran | 0 | 0 |
| Återbetalningar | 0 | -831 306 |
| Utgående balans 31 december | 3 194 574 | 3 194 574 |

ank=20250517-20250519809291

## Not 12 Derivat

**Koncernen**

| TSEK | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|
| **Finansiella placeringar /skulder som är anläggningstillgångar / långfristiga skulder** | | |
| Finansiella tillgångar / skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen | | |
| Finansiella tillgångar | | |
| Ränteswappar | 30 384 | 58 414 |
| Finansiella skulder | | |
| Ränteswappar | 0 | 0 |
| | 30 384 | 58 414 |

## Not 13 Övriga fordringar

**Koncernen**

| TSEK | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|
| **Övriga fordringar som är omsättningstillgångar** | | |
| Fordringar på andra närstående | 207 792 | 293 088 |
| Momsfordringar | 1 567 | 325 |
| Övriga fordringar | 11 946 | 2 931 |
| | 221 304 | 296 344 |

**Moderbolaget**

| TSEK | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|
| **Övriga fordringar (kortfristiga)** | | |
| Övriga fordringar | 16 | 1 |
| | 16 | 1 |

## Not 14 Kundfordringar

Kundfordringar redovisas efter hänsyn tagen till under året uppkomna kundförluster som uppgick till 0 tkr (106 tkr) i koncernen och 0 tkr (0 tkr) i moderbolaget.

**Kreditrisker i kundfordringar**

**Åldersanalys, förfallna ej nedskrivna kundfordringar**

**Koncernen**

| TSEK | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|
| Förfallna kundfordringar 1-30 dagar | 25 | 106 |
| Förfallna kundfordringar 31-90 dagar | 34 | 35 |
| Förfallna kundfordringar >90 dagar | 0 | 0 |
| **Summa** | **59** | **141** |

**Reserv för osäkra kundfordringar**

| TSEK | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|
| Ingående balans | 949 | 388 |
| Återföring av tidigare gjorda nedskrivningar | -873 | -388 |
| Bortskrivning av tidigare redovisade kreditförluster | – | – |
| Årets kreditförluster | 581 | 949 |
| **Utgående balans** | **657** | **949** |

ank=20250618:809292

## Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| TSEK | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|
| **Koncernen** | | |
| Periodiserade hyresrabatter | 22 672 | 25 689 |
| Övrigt | 5 377 | 7 941 |
| | 28 049 | 33 630 |

## Not 16 Likvida medel

**Koncernen**

| TSEK | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|
| *Följande delkomponenter ingår i likvida medel:* | | |
| Kassa och banktillgodohavanden | 23 674 | 19 458 |
| *Summa enligt balansräkningen* | 23 674 | 19 458 |
| *Summa enligt kassaflödesanalysen* | 23 674 | 19 458 |

## Not 17 Eget kapital

**Koncernen**

**Aktiekapital och antal aktier**

| *Anges i antal aktier* | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|
| Emitterade 1 januari | 50 000 | 50 000 |
| Emitterade under perioden | – | – |
| Emitterade per 31 december – betalda | 50 000 | 50 000 |

Aktier har ett kvotvärde på 1 kr.

Innehavare av stamaktier är berättigade till utdelning som fastställs efter hand och aktieinnehavet berättigar till rösträtt vid bolagsstämman med en röst per aktie.

**Övrigt tillskjutet kapital**
Avser eget kapital som är tillskjutet från ägarna. Här ingår erhållna aktieägartillskott.

**Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat**
I balanserade vinstmedel inklusive årets resultat ingår intjänade vinstmedel i moderbolaget och dess dotterföretag.

**Utdelning**
Efter balansdagen har styrelsen föreslagit att ingen utdelning lämnas. Utdelningsförslaget blir föremål för fastställelse på årstämman den 24 april 2025.

**Moderbolaget**

***Balanserade vinstmedel***
Balanserade vinstmedel utgörs av erhållna aktieägartillskott samt tidigare års resultat.

**Kapitalhantering**
Koncernens strävar efter att bibehålla en god finansiell ställning som bidrar till att behålla kreditgivares och marknadens förtroende och som utgör en grund för fortsatt utveckling av affärsverksamheten
Koncenen definierar hanterat kapital som totalt redovisat eget kapital.

ank=20250617-20250618809393

## Not 18 Räntebärande skulder

Noten innehåller information om företagets avtalsmässiga villkor avseende räntebärande skulder. För mer information om företagets exponering för ränterisk och risk för valutakursförändringar hänvisas till not 22.

**Koncernen**

| *TSEK* | **2024-12-31** | **2023-12-31** |
|---|---|---|
| **Långfristiga skulder** | | |
| Banklån | 2 450 170 | 2 530 280 |
| Lån från koncernbolag | 1 612 060 | 1 612 060 |
| | 4 061 911 | 4 142 340 |
| **Kortfristiga skulder** | | |
| Kortfristiga banklån | 77 187 | – |
| | 77 187 | – |

**Villkor och återbetalningstider**

Villkor och återbetalningstider se tabell nedan. Som säkerhet för banklånen har lämnats fastighetsinteckningar och aktier i dotterbolag (se även not 23).

| | | | | **2024-12-31** | |
|---|---|---|---|---|---|
| TSEK | **Valuta** | **Nom. ränta** | **Förfall** | **Nominellt värde** | **Redovisat värde** |
| Banklån | SEK | Stibor 90 + margins | 2026-12-31 | 652 478 | 652 393 |
| Banklån | SEK | Stibor 90 + margins | 2027-03-31 | 1 469 135 | 1 468 944 |
| Banklån | SEK | Stibor 90 + margins | 2028-03-31 | 61 900 | 61 892 |
| Banklån | SEK | Stibor 90 + margins | 2029-09-30 | 266 657 | 266 622 |
| Lån från koncernföretag | SEK | 7,5% | 2027-03-31 | 1 612 060 | 1 612 060 |
| Totala räntebärande skulder | | | | | 4 061 911 |

| | | | | **2023-12-31** | |
|---|---|---|---|---|---|
| TSEK | **Valuta** | **Nom. ränta** | **Förfall** | **Nominellt värde** | **Redovisat värde** |
| Banklån | SEK | Stibor 90 + 1,55-1,65% | 2027-01-31 | 2 531 018 | 2 530 280 |
| Lån från koncernföretag | SEK | 7,5% | 2025-01-31 | 1 612 060 | 1 612 060 |
| Totala räntebärande skulder | | | | | 4 142 340 |

Se vidare not 22.

## Not 19 Skulder till kreditinstitut

**Moderbolaget**

| *TSEK* | **2024-12-31** | **2023-12-31** |
|---|---|---|
| **Långfristiga skulder** | | |
| Banklån | 2 449 851 | 2 530 280 |
| | 2 449 851 | 2 530 280 |
| **Kortfristiga skulder** | | |
| Kortfristiga banklån | 77 187 | – |
| | 77 187 | – |
| **Skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen** | | |
| Banklån | 328 514 | 2 530 280 |

ank=20250618:09294

## Not 20 Övriga skulder

**Koncernen**

| *TSEK* | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|
| **Övriga långfristiga skulder** | | |
| Övrigt, depositioner | 148 | 148 |
| | 148 | 148 |
| | | |
| **Övriga kortfristiga skulder** | | |
| Skulder till koncernföretag | 9 336 | 4 743 |
| Momsskulder | 18 376 | 11 684 |
| Övriga skulder | 200 | 3 093 |
| | 27 912 | 19 521 |
| | | |
| **Skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen** | – | – |
| | – | – |

**Moderbolaget**

| *TSEK* | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|
| Övriga skulder | – | – |
| | – | – |
| | | |
| **Skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen** | – | – |

## Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

**Koncernen**

| *TSEK* | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|
| Förutbetalda intäkter | 66 055 | 52 487 |
| Övrigt | 10 194 | 14 001 |
| | 76 249 | 66 489 |

**Moderbolaget**

| *TSEK* | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|
| Förutbetalda intäkter | 4 938 | 8 277 |
| | 4 938 | 8 277 |

## Not 22 Finansiell riskhantering och finansiella instrument

**Finanspolicy och finansiell riskhantering**
Koncernens finanspolicy för hantering av finansiella risker har utformats av styrelsen och bildar ett ramverk av riktlinjer och regler i form av riskmandat och limiter för finansverksamheten. Ansvaret för koncernens finansiella transaktioner och risker hanteras av LSTH Svenska Handelsfastigheter AB som är koncernens förvaltningsbolag. Den övergripande målsättningen är att tillhandahålla en kostnadseffektiv finansiering samt att minimera negativa effekter på koncernens resultat som härrör från marknadsrisker.

Styrelsen har identifierat följande finansiella risker som mest väsentliga för koncernen:
likviditets- och finansieringsrisk, ränterisk samt kreditrisk.

**Likviditet- och finansieringsrisk**
Likviditets- och finansieringsrisk är risken för att koncernen inte har tillgång till finansiering för att klara sina kontraktuella förpliktelser, eller att detta endast kan göras till väsentligt förhöjd kostnad.

Koncernen har ett utestående koncernlån om nominellt 1 612 MSEK som löper med 7,5% ränta.

Utöver koncernlånet har koncernen skulder till kreditinsitut om 2 527 MSEK. Skulderna till kreditinstitut löper med rörlig ränta om STIBOR 3M + en marignal.

Tabellen nedan visar förfallostrukturen för koncernens finansiella skulder inklusive derivatskulder. För varje period visas förfall av kapitalbelopp samt betalning av ränta. För skulder som löper med rörlig ränta har de framtida räntebetalningarna uppskattats utifrån den rörliga spotränta som förelåg på balansdagen.

**Koncernen**

| 2024-12-31 | Kontraktuella betalningar av kapitalbelopp och ränta | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| TSEK | jan-jun 2025 | jul-dec 2025 | 2026 | 2027 till 2030 | Efter 2030 |
| **Räntebärande skulder** | | | | | |
| Långfristiga räntebärande skulder | – | – | 652 478 | 3 409 752 | – |
| Kortfristiga räntebärande skulder | 77 187 | – | – | – | – |
| **Räntebetalningar** | 51 807 | 50 243 | 100 486 | 48 233 | – |
| **Derivat** | | | | | |
| Räntewappar (fordringar) | -6 835 | -5 806 | -9 552 | -13 003 | – |
| Ränteswappar (skulder) | – | – | – | – | – |
| **Summa räntebärande skulder och derivat** | 122 159 | 44 437 | 743 412 | 3 444 982 | – |
| **Icke-räntebärande skulder** | | | | | |
| Övriga långfristiga skulder | | | | | 8 947 |
| Leverantörsskulder | 10 904 | | | | |
| Övriga kortfristiga skulder | 27 912 | | | | |
| Upplupna kostnader | 76 249 | | | | |
| **Totalt** | 237 224 | 44 437 | 743 412 | 3 444 982 | 8 947 |

| 2023-12-31 | *Kontraktuella betalningar av kapitalbelopp och ränta* | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| TSEK | jan-jun 2024 | jul-dec 2024 | 2025 | 2026 till 2029 | Efter 2029 |
| **Räntebärande skulder** | | | | | |
| Långfristiga räntebärande skulder | – | – | – | 4 143 079 | – |
| Kortfristiga räntebärande skulder | – | – | – | – | – |
| **Räntebetalningar** | 71 395 | 71 395 | 142 790 | 428 371 | – |



ank=20250617;20250618060705

ank=20250618-20250618809296

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Derivat** | | | | | |
| Räntewappar (fordringar) | -25 808 | -17 022 | -23 124 | -46 610 | – |
| Ränteswappar (skulder) | – | – | – | – | – |
| **Summa räntebärande skulder och derivat** | 45 587 | 54 374 | 119 667 | 4 524 840 | – |
| | | | | | |
| **Icke-räntebärande skulder** | | | | | |
| Övriga långfristiga skulder | | | | | 8 947 |
| Leverantörsskulder | 11 710 | | | | |
| Övriga kortfristiga skulder | 19 521 | | | | |
| Upplupna kostnader | 66 489 | | | | |
| **Totalt** | 143 306 | 54 374 | 119 667 | 4 524 840 | 8 947 |

**Ränterisk**
Ränterisk utgörs av risken att en förändring av marknadsräntor får en negativ påverkan påverkan på resultatet. Koncernen betalar rörlig ränta på skulderna till kreditinstitut. Förändrade marknadsräntor påverkar därför koncernens räntekostnader hänförliga till skulderna till kreditinsitut. I syfte att säkra ränterisken har koncernen ingått tre ränteswappar om totalt 1 024 MSEK i nominellt belopp på vilka koncernen erhåller rörlig ränta och betalar fast ränta. Swapparna löper till 2025 (nominellt 341,3 MSEK) samt till 2028 (nominellt 682,3 MSEK).

En samtidig ökning av samtliga relevanta marknadsräntor med 100 räntepunkter skulle öka koncernens årliga räntekostnader med 15 889 Tkr (11 263 Tkr), beräknat utifrån skuldernas storlek per balansdagen.

**Kreditrisk**
*Kommersiell kreditrisk*
Kommersiell kreditrisk utgörs av risken för förluster om någon av koncernens kunder blir insolvent och inte kan fullgöra sina åtaganden. Kreditrisk hanteras genom kontroll av kreditvärdighet.
Nedskrivningar av kundfordringar uppgick för räkenskapsåret till 0 Tkr (0 Tkr).
För en åldersanalys av kundfordringar som är förfallna, men inte nedskrivna, se not 14.

*Finansiell kreditrisk*
Finansiell kreditrisk utgörs av risken för förluster om en motpart som koncernen har ingått ett avtal med blir insolvent och att en investering och/eller en orealiserad vinst därmed inte kan återbetalas. Koncernens exponering för finansiell kreditrisk utgörs framför allt av banktillgodohavanden samt övervärden i räntederivat. För derivattransaktioner har koncernen ingått ISDA-avtal som möjliggör nettning av derivatttillgångar och derivatskulder i händelse av fallissemang hos någon av parterna. Tabellen nedan visar hur koncernens derivattillgångar skulle ha nettats mot derivatskulder om villkoren för kvittning enligt ISDA-avtalen hade varit uppfyllda per balansdagen.

**Koncernen**

| | 2024-12-31 | | 2023-12-31 | |
|---|---|---|---|---|
| **Mkr** | **Derivat-tillgångar** | **Derivat-skulder** | **Derivat-tillgångar** | **Derivat-skulder** |
| Redovisade belopp | 30 384 | 0 | 58 414 | 0 |
| Nettning enligt ISDA | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **Nettobelopp** | **30 384** | **0** | **58 414** | **0** |

**Redovisat värde för finansiella tillgångar och finansiella skulder per värderingskategori**

Redovisat värde för finansiella tillgångar och finansiella skulder anses vara rimliga uppskattningar av det verkliga värdet för varje klass av finansiella tillgångar och finansiella skulder. Det har enligt bolagets bedömning inte skett någon förändringar av marknadsräntor eller kreditmarginaler sedan de räntebärande lånen togs upp som skulle få en väsentlig påverkan på skuldernas verkliga värde.

Samtliga kundfordringar och leverantörsskulder är kortfristiga vilket medför att deras redovisade värden också bedöms vara rimliga approximationer av verkligt värde.

De verkliga värdena för räntederivat tillhör nivå 2 i hierarkin över verkligt värde värderingar, vilket innebär att verkligt värde har fastställts direkt eller indirekt från observerbar data.

ank=20250617-20250618#0297

Tabellen nedan visar det redovisade värdet för finansiella tillgångar och finansiella skulder per värderingskategori i IFRS 9.

Koncern 2024

| Mkr | Redovisat värde 2024 | Verkligt värde 2024 |
|---|---|---|
| **Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via *resultaträkningen*** | | |
| Derivat | 30 384 | 30 384 |
| | 30 384 | 30 384 |
| **Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde** | | |
| Långfristiga fordringar | 0 | |
| Övriga kortfristiga fordringar | 221 304 | |
| Kundfordringar | 1 566 | |
| Upplupna intäkter | 0 | |
| Likvida medel | 23 674 | |
| | **246 544** | |
| **Finansiella skulder värderade till verkligt värde** | | |
| Derivat | 0 | 0 |
| | 0 | 0 |
| **Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde** | | |
| Långfristiga räntebärande skulder | 4 061 911 | |
| Kortfristiga räntebärande skulder | 77 187 | |
| Övriga långfristiga skulder | 148 | |
| Övriga kortfristiga skulder | 27 912 | |
| Leverantörsskulder | 10 904 | |
| Upplupna kostnader | 10 194 | |
| | **4 188 257** | |

Koncern 2023

| Mkr | Redovisat värde 2023 | Verkligt värde 2023 |
|---|---|---|
| **Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen** | | |
| Derivat | 58 414 | 58 414 |
| | 58 414 | 58 414 |
| **Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde** | | |
| Långfristiga fordringar | 0 | |
| Övriga kortfristiga fordringar | 296 344 | |
| Kundfordringar | 1 262 | |
| Upplupna intäkter | 0 | |
| Likvida medel | 19 458 | |
| | **317 064** | |
| **Finansiella skulder värderade till verkligt värde** | | |
| Derivat | 0 | 0 |
| | 0 | 0 |
| **Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde** | | |
| Långfristiga räntebärande skulder | 4 142 340 | |
| Kortfristiga räntebärande skulder | 0 | |
| Övriga långfristiga skulder | 148 | |
| Övriga kortfristiga skulder | 19 521 | |
| Leverantörsskulder | 11 710 | |
| Upplupna kostnader | 14 001 | |
| | **4 187 720** | |

ank=20250617-20250619091298

## Not 23 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

**Koncernen**

| *TSEK* | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|
| **Ställda säkerheter** | | |
| *I form av ställda säkerheter för egna skulder och avsättningar* | | |
| Fastighetsinteckningar | 2 841 149 | 2 841 149 |
| Nettotillgångar i dotterbolag | 2 189 495 | 1 851 571 |
| Summa ställda säkerheter | 5 030 644 | 4 692 720 |
| | | |
| **Eventualförpliktelser** | – | – |

**Moderbolaget**

| *TSEK* | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|
| **Ställda säkerheter** | | |
| *I form av ställda säkerheter för egna skulder och avsättningar* | | |
| Aktier i dotterbolag | 732 647 | 732 647 |
| *Summa ställda säkerheter* | *732 647* | *732 647* |
| | | |
| **Eventualförpliktelser** | – | – |

## Not 24 Närstående

**Närståenderelationer**

Koncernen har närståenderelation med LSTH Svenska Handelsfastigheter AB, LSTH Handelsfastigheter 1 AB (publ), LSTH Handelsfastigheter 2 AB (publ) samt med nyckelpersoner i ledande ställning.

Moderbolaget har dessutom en närståenderelation med sina dotterföretag, se not 25.

**Sammanställning över närståendetransaktioner**
**Koncernen**
TSEK

| Närståenderelation | År | Försäljning av tjänster till närstående | Inköp av tjänster från närstående | Finansiella intäkter och kostnader | Fordran på närstående per 31 december | Skuld till närstående per 31 december |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Koncernbolag | 2024 | – | 40 264 | -122 488 | 207 792 | 1 621 397 |
| | 2023 | – | 36 701 | -140 249 | 293 088 | 1 616 804 |

**Sammanställning över närståendetransaktioner**
**Moderbolaget**
TSEK

| Närståenderelation | År | Försäljning av tjänster till närstående | Inköp av tjänster från närstående | Finansiella intäkter och kostnader | Fordran på närstående per 31 december | Skuld till närstående per 31 december |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Dotterföretag | 2024 | 40 484 | | 162 391 | 3 214 574 | – |
| | 2023 | 40 804 | | 179 180 | 3 194 574 | – |
| Moderföretag | 2024 | | 40 104 | – | – | – |
| | 2023 | | 40 420 | – | – | – |
| Andra närstående | 2024 | | | -121 623 | 163 970 | 1 595 060 |
| | 2023 | | | -141 314 | 222 405 | 1 595 060 |

**Transaktioner med nyckelpersoner i ledande ställning**
Inga transaktioner med nyckelpersoner i ledande ställning har förekommit under året.
Inga ersättningar till nyckelpersoner i ledande ställning har utgått under året.

## Not 25 Koncernföretag

**Innehav i dotterföretag**

| Företag / Organisationsnummer | Säte | 2024-12-31 Ägarandel i % | 2023-12-31 Ägarandel i % |
|---|---|---|---|
| Svenska Handelsfastigheter 4 AB, 556812-0900 | Stockholm, Sverige | 100,0% | 100,0% |
| Skolgärdet Handelsfastighet AB, 556737-7790 | Stockholm, Sverige | 100,0% | 100,0% |
| Rinken Handelsfastighet AB, 556791-8502 | Stockholm, Sverige | 100,0% | 100,0% |
| Promus livsmedelsfastigheter AB, 556658-3174 | Stockholm, Sverige | 100,0% | 100,0% |
| Svenska Handelsfastigheter 5 AB, 556828-8376 | Stockholm, Sverige | 100,0% | 100,0% |
| Svenska Handelsfastigheter 11 AB, 556819-6868 | Stockholm, Sverige | 100,0% | 100,0% |
| Handelsfastigheter Kranskötaren KB, 969737-0428 | Stockholm, Sverige | 100,0% | 100,0% |
| Handelsbolag Landskrona Handelsfastighet , 969630-6167 | Stockholm, Sverige | 100,0% | 100,0% |
| Stanstorp Handelsfastighet AB, 556406-1405 | Stockholm, Sverige | 100,0% | 100,0% |
| Höganäs Svalan Handelsfastighet AB, 556562-4821 | Stockholm, Sverige | 100,0% | 100,0% |
| Kungälv Rälsen Handelsfastighet AB, 556403-0350 | Stockholm, Sverige | 100,0% | 100,0% |
| Svenska Handelsfastigheter 6 AB, 556904-5940 | Stockholm, Sverige | 100,0% | 100,0% |
| Svenska Handelsfastigheter 7 AB, 556904-5932 | Stockholm, Sverige | 100,0% | 100,0% |
| SHF Högland 6:30 AB, 559069-8816 | Stockholm, Sverige | 100,0% | 100,0% |
| Svenska Handelsfastigheter 8 AB, 556904-5601 | Stockholm, Sverige | 100,0% | 100,0% |
| HF Söderhamn Söderala AB, 556883-5549 | Stockholm, Sverige | 100,0% | 100,0% |
| HF Härnösand Yrkesskolan AB, 556891-1464 | Stockholm, Sverige | 100,0% | 100,0% |
| Handelsfastigheter Norrland AB, 556883-5572 | Stockholm, Sverige | 100,0% | 100,0% |
| Svenska Handelsfastigheter 9 AB, 556904-5957 | Stockholm, Sverige | 100,0% | 100,0% |
| HF Stockholm Diariet AB, 556891-1498 | Stockholm, Sverige | 100,0% | 100,0% |
| HF Gävle Sörby AB, 556883-5556 | Stockholm, Sverige | 100,0% | 100,0% |
| HF Skara Thalia AB, 556883-5457 | Stockholm, Sverige | 100,0% | 100,0% |
| HF Östersund Tröskan AB, 556883-5473 | Stockholm, Sverige | 100,0% | 100,0% |
| Svenska Handelsfastigheter 10 AB, 556904-5973 | Stockholm, Sverige | 100,0% | 100,0% |
| HF Flen Städet AB, 556883-5531 | Stockholm, Sverige | 100,0% | 100,0% |
| HF Huddinge Vinkeln AB, 556891-1456 | Stockholm, Sverige | 100,0% | 100,0% |
| Handelsfastigheter Mälardalen AB, 556883-5564 | Stockholm, Sverige | 100,0% | 100,0% |
| Svenska Handelsfastigheter 12 AB, 559094-9599 | Stockholm, Sverige | 100,0% | 100,0% |
| Svenska Handelsfastigheter 13 AB, 559111-7972 | Stockholm, Sverige | 100,0% | 100,0% |
| SHF Kranskötaren 7 AB, 556953-5510 | Stockholm, Sverige | 100,0% | 100,0% |
| SHF Plåten 2 AB, 559025-2176 | Stockholm, Sverige | 100,0% | 100,0% |
| SHF Glasbruket 1 AB, 559101-2264 | Stockholm, Sverige | 100,0% | 100,0% |
| SHF Göinge 1 AB, 559101-2256 | Stockholm, Sverige | 100,0% | 100,0% |
| SHF Järnet 4 AB, 556716-2192 | Stockholm, Sverige | 100,0% | 100,0% |
| SHF Gesällen 1 & 2 AB, 559110-7361 | Stockholm, Sverige | 100,0% | 100,0% |
| SHF Fröhuset 12 AB, 556962-8943 | Stockholm, Sverige | 100,0% | 100,0% |
| SHF Singelklövern AB, 559131-0965 | Stockholm, Sverige | 100,0% | 100,0% |
| SHF Viken 120:1 AB, 556888-4109 | Stockholm, Sverige | 100,0% | 100,0% |
| SHF Göksholm 1 AB, 559124-6524 | Stockholm, Sverige | 100,0% | 100,0% |
| SHF Valbo Holding AB, 559041-8496 | Stockholm, Sverige | 100,0% | 100,0% |
| SHF Valbo Ön 32:2 AB, 556749-0650 | Stockholm, Sverige | 100,0% | 100,0% |
| SHF Valbo Ön 31:2 AB, 556876-2891 | Stockholm, Sverige | 100,0% | 100,0% |
| SHF Valbo Ön 31:3 AB, 556977-0869 | Stockholm, Sverige | 100,0% | 100,0% |
| SHF Silvret 3 & 8 AB, 556590-2607 | Stockholm, Sverige | 100,0% | 100,0% |
| SHF Umeå Holding AB, 559015-8951 | Stockholm, Sverige | 100,0% | 100,0% |
| SHF Strömpilen 1 AB, 556601-1291 | Stockholm, Sverige | 100,0% | 100,0% |
| SHF Halmstad Stenalyckan 3 AB, 559118-8460 | Stockholm, Sverige | 100,0% | 100,0% |
| SHF Varla 2:423 AB, 556123-3338 | Stockholm, Sverige | 100,0% | 100,0% |
| SHF Kungsbacka 4:64 AB, 556703-3146 | Stockholm, Sverige | 100,0% | 100,0% |
| SHF Hästdroskan AB, 559265-7232 | Stockholm, Sverige | 100,0% | 100,0% |

ank=20250617;20250618092000

ank=20250619002306

**Moderbolaget**

| *TSEK* | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|
| **Ackumulerade anskaffningsvärden** | | |
| Ingående balans | 732 647 | 732 647 |
| Utgående balans 31 december | 732 647 | 732 647 |
| **Redovisat värde den 31 december** | 732 647 | 732 647 |

**Specifikation av moderbolagets direkta innehav av andelar i dotterföretag**

| **Dotterföretag / Organisationsnummer / Säte** | **Antal andelar** | **Andel i %** | **2024-12-31 Redovisat värde** | **2023-12-31 Redovisat värde** |
|---|---|---|---|---|
| Svenska Handelsfastigheter 4 AB, 556812-0900, Stockholm | 500 | 100 | 274 588 | 274 588 |
| Svenska Handelsfastigheter 5 AB, 556828-8376, Stockholm | 500 | 100 | 207 137 | 207 137 |
| Svenska Handelsfastigheter 6 AB, 556904-5940, Stockholm | 500 | 100 | 183 122 | 183 122 |
| Svenska Handelsfastigheter 12 AB, 559094-9599,Stockholm | 50 000 | 100 | 16 750 | 16 750 |
| Svenska Handelsfastigheter 13 AB, 559111-7972,Stockholm | 50 000 | 100 | 51 050 | 51 050 |
| | | | 732 647 | 732 647 |

## Not 26 Kassaflödesanalys

**Likvida medel - koncernen**

| *TSEK* | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|
| *Följande delkomponenter ingår i likvida medel:* | | |
| Kassa och banktillgodohavanden | 23 674 | 19 458 |
| *Summa enligt balansräkningen* | 23 674 | 19 458 |
| *Summa enligt kassaflödesanalysen* | 23 674 | 19 458 |

**Likvida medel - moderbolaget**

| *TSEK* | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|
| *Följande delkomponenter ingår i likvida medel:* | | |
| Kassa och banktillgodohavanden | 23 674 | 19 458 |
| *Summa enligt balansräkningen* | 23 674 | 19 458 |
| *Summa enligt kassaflödesanalysen* | 23 674 | 19 458 |

**Avyttring av dotterföretag och andra affärsenheter - koncernen**

| *TSEK* | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| *Avyttrade tillgångar och skulder* | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | |
| Förvaltningsfastigheter | – | 778 500 |
| Rörelsefordringar | – | 58 721 |
| Likvida medel | – | – |
| Summa tillgångar | – | 837 221 |
| Kortfristiga rörelseskulder | – | 13 365 |
| Summa avsättningar och skulder | – | 13 365 |
| Köpeskilling: | – | 823 856 |
| Erhållen köpeskilling | – | 823 856 |
| Avgår: Likvida medel i den avyttrade verksamheten | – | – |
| Påverkan på likvida medel | – | 823 856 |

ank=20250617-20250

**Avstämning av skulder som härör från finansieringsverksamheten - koncernen**
*TSEK*

| | UB 2023 | Kassaflöden | Icke-kassaflödespåverkande förändringar | | UB 2024 |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | Omklassificering | Förvärv av DB | |
| Långfristiga banklån | 2 530 280 | -3 662 | -76 767 | – | 2 449 851 |
| Skulder till koncernföretag | 1 612 060 | | – | | 1 612 060 |
| Kortfristiga banklån | – | – | 77 187 | | 77 187 |
| Summa skulder härrörande från finansieringsverksamheten | 4 142 340 | -3 662 | 421 | – | 4 139 099 |

**Avstämning av skulder som härör från finansieringsverksamheten - koncernen**
*TSEK*

| | UB 2022 | Kassaflöden | Icke-kassaflödespåverkande förändringar | | UB 2023 |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | Omklassificering | Förvärv av DB | |
| Långfristiga banklån | 2 472 190 | 57 649 | 440 | – | 2 530 280 |
| Skulder till koncernföretag | 2 334 367 | -722 306 | 0 | | 1 612 060 |
| Kortfristiga banklån | – | – | – | | – |
| Summa skulder härrörande från finansieringsverksamheten | 4 806 557 | -664 657 | 440 | – | 4 142 340 |

**Avstämning av skulder som härör från finansieringsverksamheten - moderbolaget**
*TSEK*

| | UB 2023 | Kassaflöden | Icke-kassaflödespåverkande förändringar | | UB 2024 |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | Omklassificering | Förvärv av DB | |
| Långfristiga banklån | 2 530 280 | -3 662 | -76 767 | – | 2 449 851 |
| Skulder till koncernföretag | 1 595 060 | – | – | | 1 595 060 |
| Kortfristiga banklån | – | – | 77 187 | | 77 187 |
| Summa skulder härrörande från finansieringsverksamheten | 4 125 340 | -3 662 | 421 | – | 4 122 099 |

**Avstämning av skulder som härör från finansieringsverksamheten - moderbolaget**
*TSEK*

| | UB 2022 | Kassaflöden | Icke-kassaflödespåverkande förändringar | | UB 2023 |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | Omklassificering | Förvärv av DB | |
| Långfristiga banklån | 2 472 190 | 57 649 | 440 | – | 2 530 280 |
| Skulder till koncernföretag | 2 334 367 | -739 306 | 0 | | 1 595 060 |
| Kortfristiga banklån | – | – | – | | – |
| Summa skulder härrörande från finansieringsverksamheten | 4 806 557 | -681 657 | 440 | – | 4 125 340 |

**Ej utnyttjade krediter**

| *TSEK* | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|
| Ej utnyttjade krediter uppgår till | | |
| Koncernen | – | – |
| Moderbolaget | – | – |

## Not 27 Händelser efter balansdagen

Bolaget har per 2025-03-31 återbetalat sitt banklån i samband med att alla koncernens fastighetsägande bolag sålts.

ank=20250618:20250618809302

# LSTH Handelsfastigheter 3 AB

## Not 28 Uppgifter om moderbolaget

LSTH Handelsfastigheter 3 AB är ett svenskregistrerat aktiebolag med säte i Stockholm. Adressen till huvudkontoret är Holländargatan 10 i Stockholm

Koncernredovisningen för år 2024 består av moderbolaget och dess dotterföretag, tillsammans benämnd koncernen.

## Förslag till vinstdisposition

Fritt eget kapital i moderbolaget är:

| | |
|---|---|
| Balanserade vinstmedel | 35 769 811 |
| Årets resultat | -28 026 250 |
| Summa | 7 743 561 |

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel och fria fonder disponeras enligt följande:

| | |
|---|---|
| Balanserade vinstmedel | 7 743 561 |
| Summa | 7 743 561 |

Härmed försäkras att, såvitt vi känner till, årsredovisningen är upprättad i överensstämmelse med god redovisningssed för aktiemarknadsbolag. De lämnade uppgifterna stämmer med de faktiska förhållandena i verksamheten och ingenting av väsentlig betydelse har utelämnats som skulle kunna påverka den bild av koncernen och moderbolaget som skapats av årsredovisningen.

Stockholm den 20 april 2025

Thomas Holm

Årsredovisningen och koncernredovisningen har, som framgår ovan, godkänts för utfärdande av styrelsen den 20 april 2025. Koncernens resultat- och balansräkning och moderbolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på årsstämman den 24 april 2025.

Vår revisionsberättelse har avgivits den 24 april 2025
KPMG AB

Johanna Hagström Jerkeryd
*Auktoriserad revisor*

ank=20250618:09303

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i LSTH Handelsfastigheter 3 AB, org. nr 559016-8893

## Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för LSTH Handelsfastigheter 3 AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt IFRS Redovisningsstandarder som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och för koncernen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS Redovisningsstandarder som de antagits av EU. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- *planerar och utför vi koncernrevisionen för att inhämta* tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för företag eller affärsenheter inom koncernen som grund för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och genomgång av det revisionsarbete som utförts för koncernrevisionens syfte. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

ank=20250618093047-20250618-7

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också *informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland* de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för LSTH Handelsfastigheter 3 AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelseledamoten ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om styrelseledamoten i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och *förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och* överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den 24 april 2025

KPMG AB

Johanna Hagström Jerkeryd
Auktoriserad revisor

SVENSKA HANDELSFASTIGHETER

ERFARENHET • LÅNGSIKTIGHET • SAMVERKAN

ank-20250617:20250617180930:5

# Årsredovisning och Hållbarhetsrapport 2024

Dokumentnr: 092-231555754386732 Signerat FO, TE, GB, PS, TH, TW

# Svenska Handelsfastigheter Årsredovisning och Hållbarhetsrapport 2024

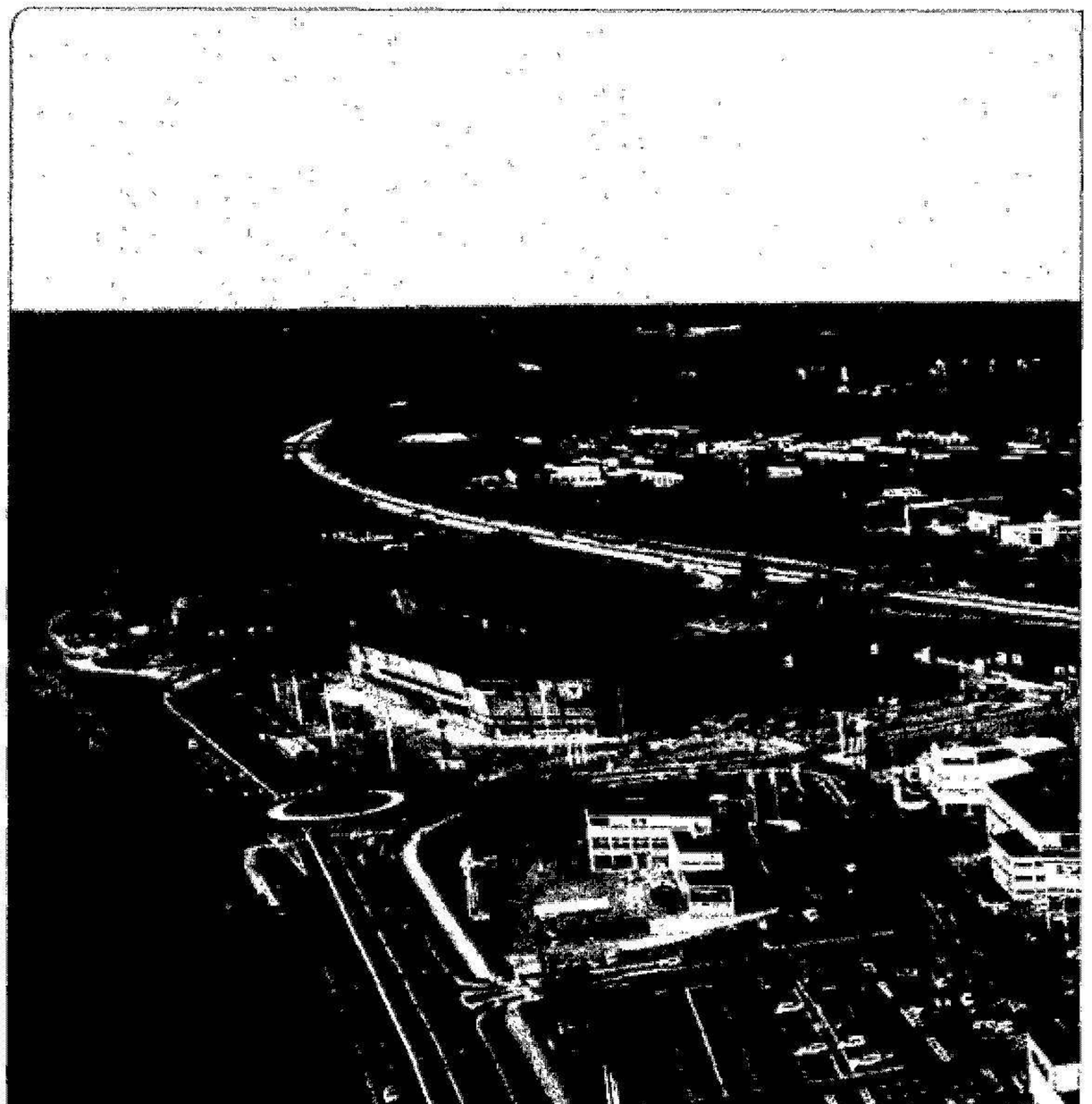

**INTRODUKTION**

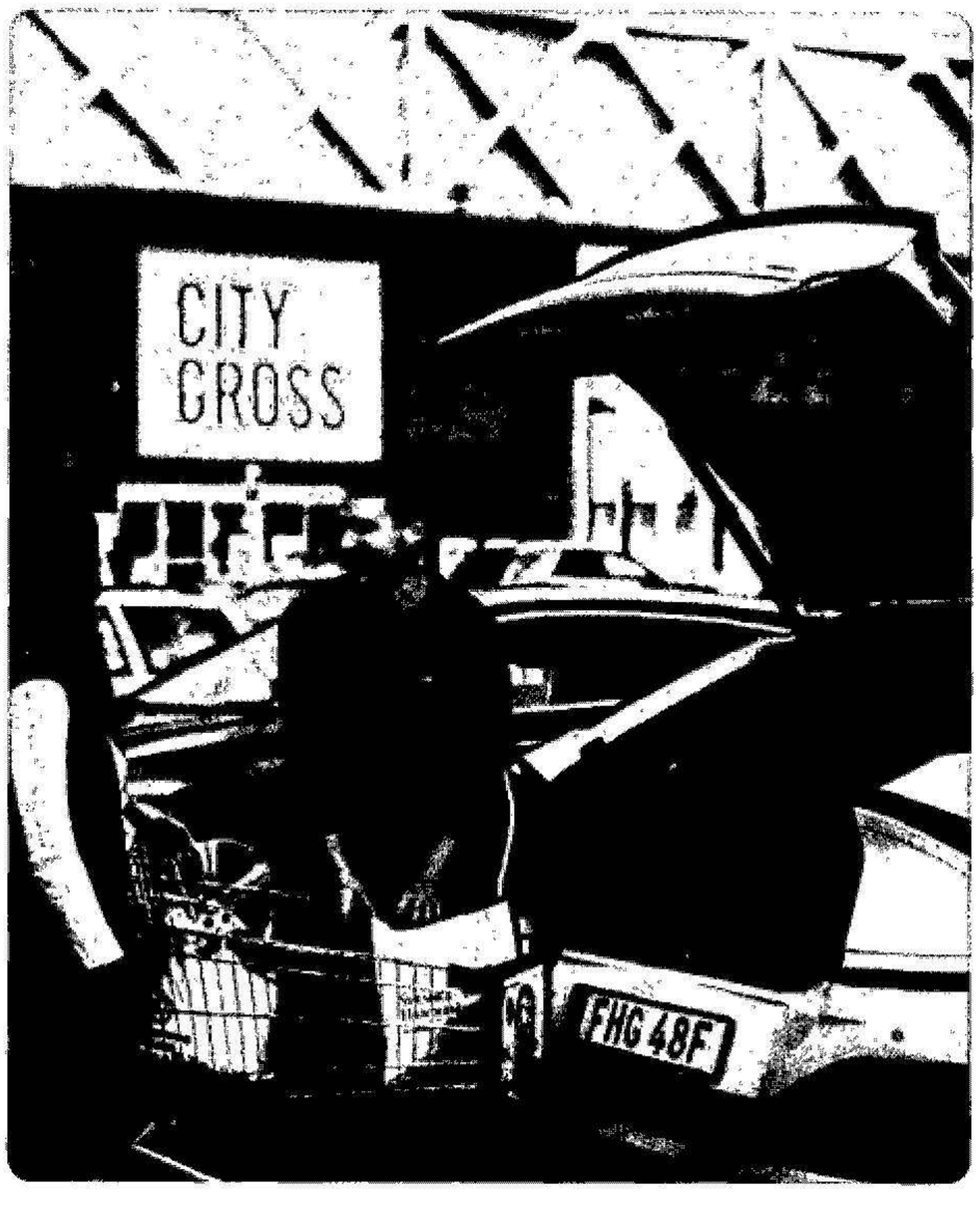
Kort om Svenska Handelsfastigheter 4
Affärsidé – Strategi 5
Året i korthet 6
Vd har ordet 8
Långsiktighet, Samverkan & Erfarenhet 10
Våra Fastigheter 11
Förvaltningsfastigheter 12
Våra hyresgäster 13
Finansiering 14

**FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 16**
**FINANSIELLA RAPPORTER 20**
**NOTER 28**
**UNDERSKRIFTER 51**
**REVISIONSBERÄTTELSE 52**

**HÅLLBARHETSRAPPORT 56**

Aktiviteter och värdekedja 60
Intressentdialog 61
Hållbarhetsstyrning och strategi 64
Övergripande ställningstaganden 66
Väsentlighetsanalys 69
Resurseffektivitet och Klimat 70
Rapportering enligt EU:s taxonomiförordning 76
Hållbar Stadsutveckling 80
Medarbetare 82
Ansvarsfulla affärer 84
Målsammanfattning 86
Hantering av negativ inverkan på ekonomi, miljö och människor 87
Bolagsstyrning 88
GRI-index 91
Revisors rapport 92

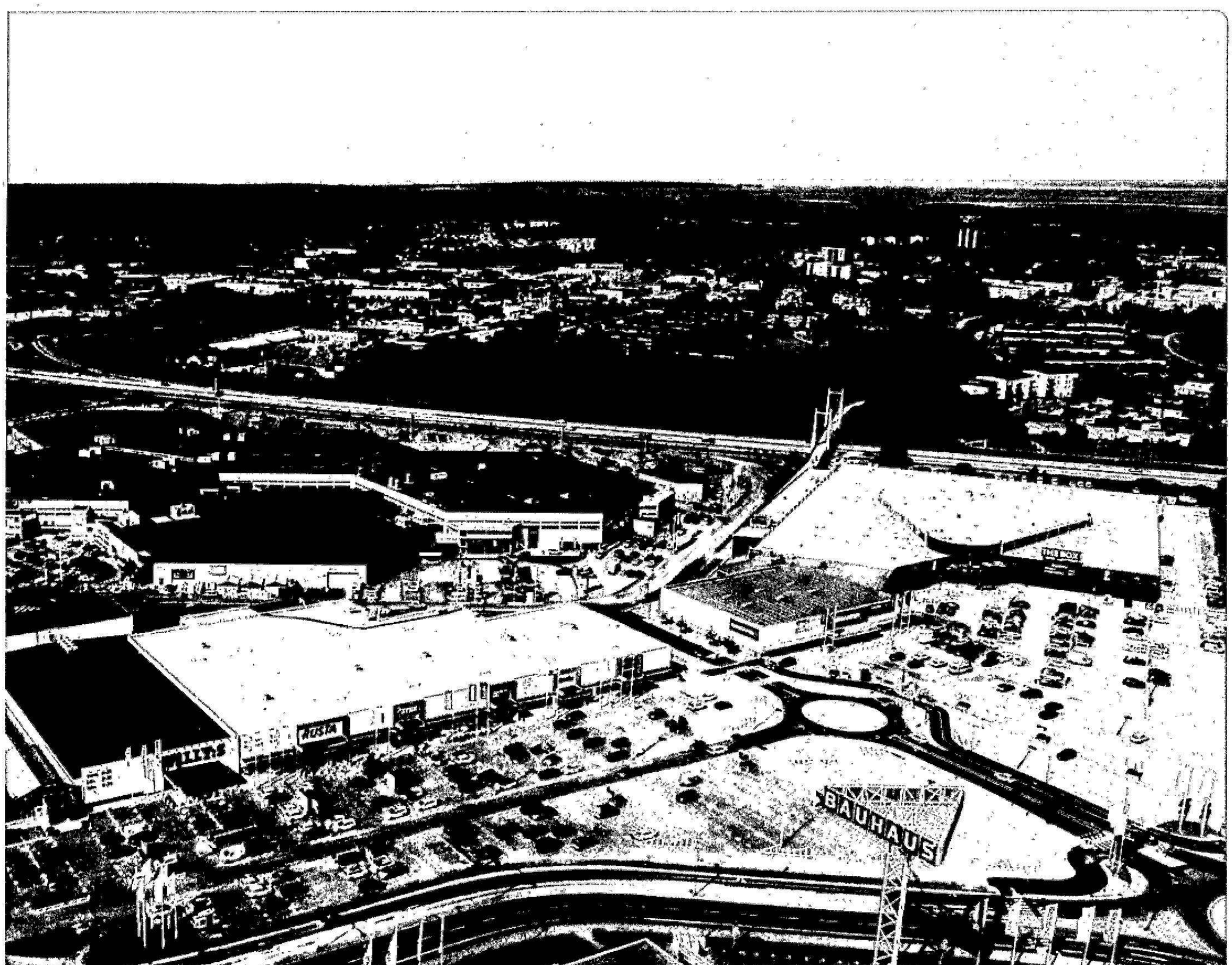


**RAPPORTERINGSRAMVERK**

- Den legala årsredovisningen omfattar s 16–51
- Revisionsberättelsen finns på s 52–54
- Hållbarhetsrapporten och den lagstadgade hållbarhetsrapporten enligt ÅrL återfinns på s 57–93



Transaktion 09222115557545386732 Signerat FO, TE, GB, PS, TH, JHJ, TW



Transaktion 09222115557545386732 Signerat EO TF GB PS TH JHJ TW

# Kort om Svenska Handelsfastigheter

Svenska Handelsfastigheter förvärvar, förvaltar och förädlar morgondagens handelsplatser. Hyresgästerna består framför allt av starka varumärken inom dagligvaru- och lågprishandel. Med ett fastighetsvärde om 19,4 mdr är vi en ledande aktör inom extern- och dagligvaruhandeln i Sverige. Vi har ett långsiktigt perspektiv på verksamheten vilket möjliggörs av att huvudägarna är ledande pensionsförvaltare med en långsiktig investeringshorisont.

ANTAL FASTIGHETER
**302 st**

UTHYRBAR AREA
**1 040 000 kvm**

FASTIGHETSVÄRDE
**19,4 mdr**

HYRESINTÄKTER
**1,5 mdr**

DRIFTNETTO
**1,1 mdr**

VAKANSGRAD
**2,9%**

GENOMSNITTLIG HYRESDURATION
**5,1 år**

ANTAL MEDARBETARE
**44**

ANTAL KONTOR
**5**

HUVUDÄGARE

KÅPAN TJÄNSTEPENSION

AP FJÄRDE AP-FONDEN


Transaktion 09222115557545386732 Signerat FO, TE, GB, PS, TH, JHJ, TW

ank=20250617-20250618093307

# AFFÄRSIDÉ

Att långsiktigt skapa, utveckla och förvalta starka handelsplatser i nära samverkan med ledande detaljister

# STRATEGI

**FOKUS ENBART PÅ HANDELSFASTIGHETER**

Särskilt fokus på externa handelslagen och enheter över 2 500 kvm. Vi undviker köpcentrum och gallerior.

**EN STARK LIVSMEDELSBUTIK SOM ANKARHYRESGÄST**

- Utöver livsmedel fokus pa lagprisbutiker
- Vi deltar i e-handelsanpassningen

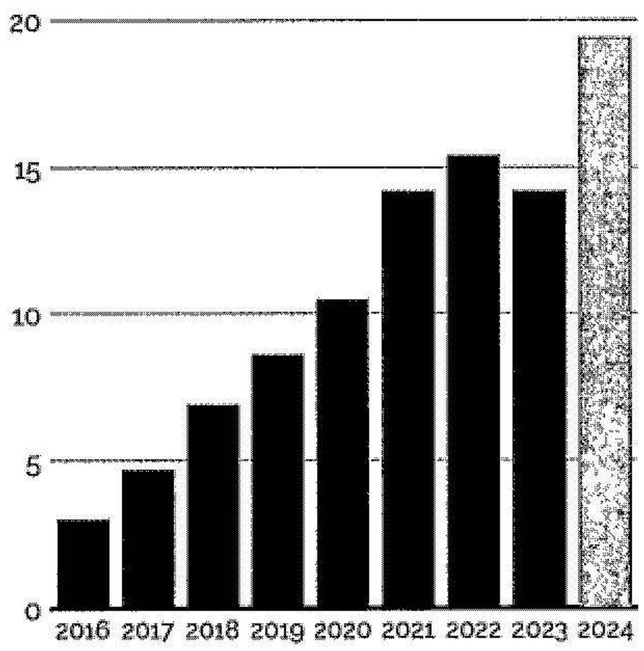
**SAMARBETE MED DETALJHANDELSKEDJOR OCH KOMMUNER**

- Nära samarbete vid nyetablering av handelsplatser
- Vidareförädling och konsolidering av handelsplatser över tid

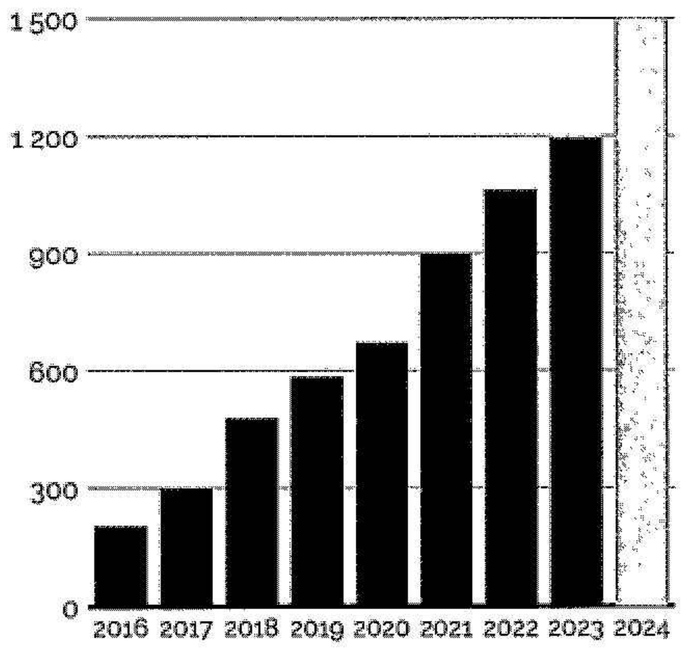
**AKTIVT HÅLLBARHETSARBETE MED FOKUS PÅ OMRÅDEN DÄR VI KAN GÖRA SKILLNAD**

Resurseffektivitet och klimat, Hållbar stadsutveckling, Ansvarsfulla affärer och Medarbetare

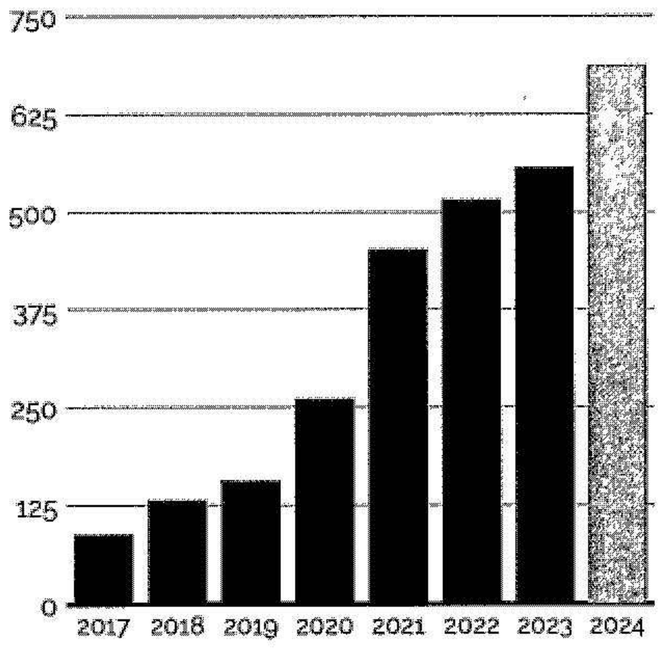
**FASTIGHETSVÄRDE, MKR**




**HYRESINTÄKTER, MKR**




**FÖRVALTNINGSRESULTAT, MKR**




Transaktion 09222115557545386732 Signerat FO TF GB PS TH JHJ TW

# Året i korthet

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

» Bolaget förvärvade i juni Bromma Blocks, en av Stockholmsområdets ledande handelsplatser, med en total uthyrningsbar yta om knappt 57 500 kvm samt en byggrätt om cirka 50 000 kvm BTA.

» Vidare förvärvades en fastighetsportfölj om sju fastigheter i Stockholm, Kalmar, Västerås och Kristianstad omfattande en uthyrningsbar yta på ca 85 200 kvm. Fastigheterna är strategiskt belägna i handelsområden i nära anslutning till stadskärnorna och med en uthyrningsgrad på 95%. Största hyresgästerna är Bauhaus, Willys, Rusta, EKO och XXL.

» Därutöver har bolaget förvärvat ytterligare sex handelsfastigheter under året med en total uthyrningsbar area om 40 100 kvm. Fastigheterna är belägna i Göteborg, Malmö, Linköping, Uppsala, Hultsfred och Arboga.

» Under året har bolaget förenklat sin kapitalstruktur genom återköp av samtliga befintliga stamaktier samtidigt som befintliga preferensaktier konverterats till stamaktier. Bolaget har även genomfört två riktade nyemissioner om totalt 131 663 stamaktier. Efter kapitalomvandlingen finns endast ett aktieslag med lika röst- och företrädesrätt.

» Bolagets ägare Kåpan Tjänstepension och Fjärde AP-fonden har förvärvat Länsförsäkringar Livs aktier i bolaget. I samband med transaktionen avgick Länsförsäkringar Livs styrelserepresentant ur bolagets styrelse.

» I oktober utsågs Thomas Evertsson, med lång och gedigen erfarenhet inom dagligvaruhandeln, till ny styrelseordförande i bolaget.

» Flera större nyuthyrningar har gjorts under året och nettouthyrningen uppgick till 31,0 mkr. Årets större uthyrningar omfattar ICA Maxi i Sörby-Urfjäll på tolv år till en bashyra om 10,7 mkr, Willys i Boländerna på tolv år till en bashyra om 7,8 mkr och Dollarstore i Västerås på tio år till en bashyra om 6,4 mkr.

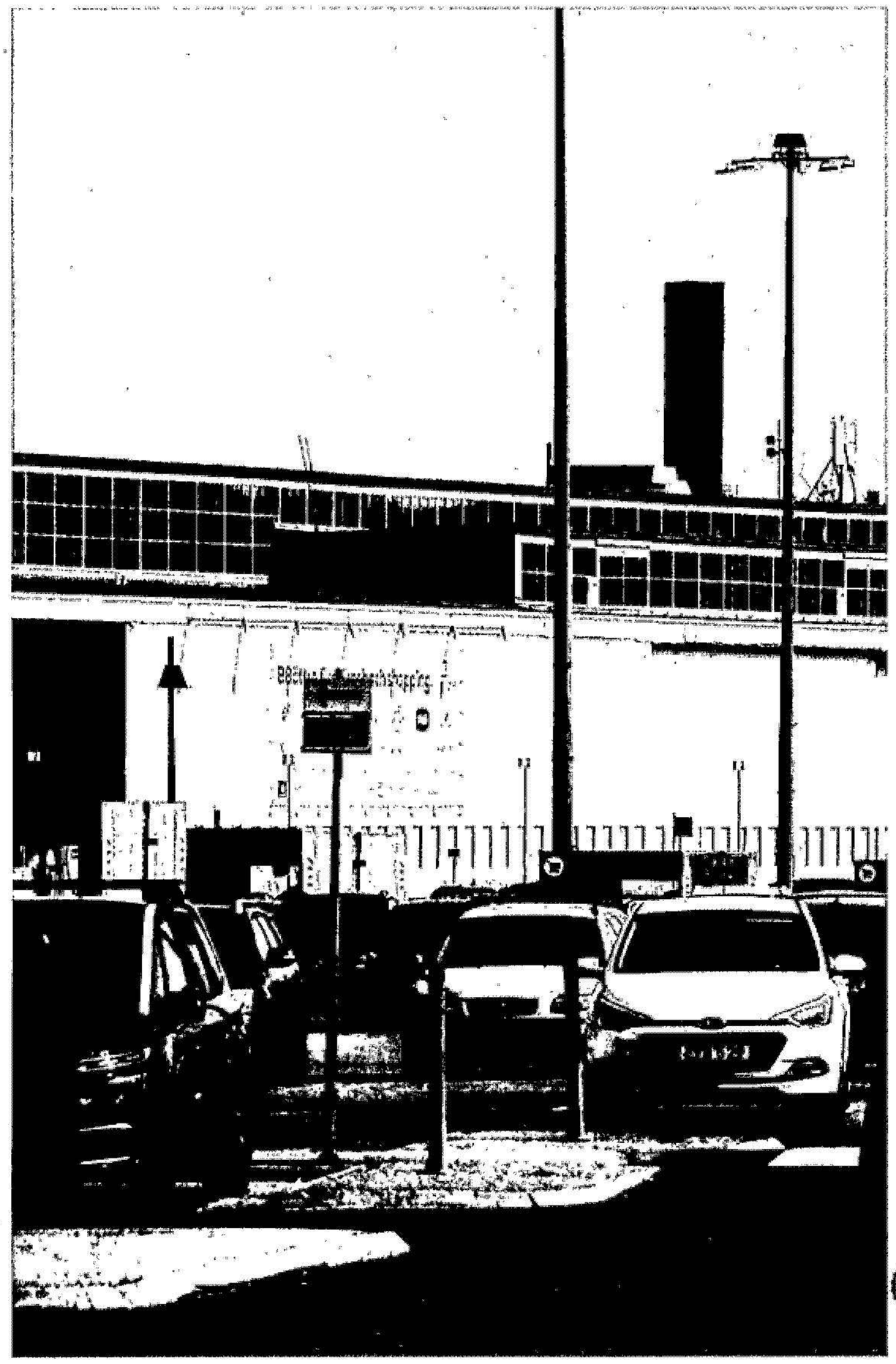
Bromma Blocks

Transaktion 09222115575453

ank=20250617-20250618093308

## 2024 I SIFFROR

- Hyresintäkter uppgick till 1 492,9 mkr (1 196,0)
- Driftnettot uppgick till 1 116,1 mkr (890,1)
- Resultat efter skatt uppgick till 2 002,0 mkr (–1 233,1)
- Marknadsvärdet på fastigheterna per 31 december 2024 uppgick till 19 387 mkr (14 215)
- Värdeförändringar på förvaltningsfastigheter uppgick till 1 779,6 mkr (–1 745,2)
- Värdeförändringar på finansiella instrument uppgick till –73,8 mkr (–245,3)
- Direktavkastning rullande tolv månader uppgick till 6,7% (5,9)
- Soliditeten uppgick till 40,4% (42,4)
- Styrelsen föreslår att ingen utdelning lämnas till aktieägarna



## VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER 2024

- Bolaget har färdigställt ett nybyggnationsprojekt om 2 500 kvm i Kristianstad åt Snabbgross.
- Bolaget har tecknat ett tolvårigt hyresavtal med Thansen om 1 387 kvm i Tornby handelsområde i Linköping och ett tioårigt hyresavtal med Jysk om 1 568 kvm i Skövde.
- Bolaget har tecknat förlängningsavtal med Power för fem butikslägen på olika tillväxtorter i Sverige.
- Bolaget har tecknat ett tjugoårigt hyresavtal med Food Folk i Boländerna i Uppsala om uppförande av en ny McDonalds restaurang.
- I mars förvärvades och tillträdes en handelsfastighet i Värnamo på totalt 11 000 kvm med bland andra Rusta och Jysk som hyresgäster.
- Nordic Credit Rating har bekräftat bolagets kreditbetyg om BBB- med stabila utsikter.
- I mars emitterades 550 mkr i en grön 3-årig obligation till Stibor + 1,15%. Samtidigt återköpte bolaget 278 mkr i utestående obligationer med förfall i juni 2025. Efter emissionen har bolaget totalt 1 602 mkr i utestående obligationer.
- Bolaget har löst två banklån om 2 527 mkr respektive 220 mkr och i samband med det tagit upp två nya bankfaciliteter om 550 mkr respektive 2 117 mkr varav 400 mkr utgörs av en odragen revolverande kreditfacilitet.
- Bolaget har även erhållit kreditbeslut avseende en ny bankfacilitet på 1 650 mkr varav 660 mkr som en revolverande kreditfacilitet. Efter refinansieringarna kommer bolaget att ha förlängt kapitalbindningen, fått ner den genomsnittliga kreditmarginalen samt stärkt likviditeten med totalt 1 060 mkr i odragna faciliteter.

Signerat EQ TF GB PS TH JHJ TW

# Vd har ordet

Svenska Handelsfastigheter befäste förra året positionen som den ledande aktören i branschsegmentet för handelsfastigheter. Tack vare strategisk beslutsamhet, operativ effektivitet och en långsiktig vision lyckades vi, trots makroekonomiska utmaningar, stärka vår ställning och avslutade året med ett fastighetsvärde på 19,4 miljarder.

## Årets höjdpunkter – expansion, stabilitet och innovation

Under 2024 genomförde vi 19 strategiska förvärv till ett sammanlagt värde om 3,1 miljarder kronor, inklusive ikoniska objekt som Bromma Blocks i Stockholm och en större portfölj om sju fastigheter med starka hyresgäster som Bauhaus, Willys, Rusta och EKO. Till följd av förra årets expansion ökade vi vår uthyrningsbara yta med 182 250 kvadratmeter och stärkte vår geografiska spridning till närmare 150 kommuner. Samtidigt förenklade vi vår kapitalstruktur genom att återköpa samtliga stamaktier och konvertera preferensaktier, vilket skapade en enhetlig och transparent ägarstruktur med endast ett aktieslag.

Inte minst bar vår uthyrningsstrategi frukt. Nettouthyrningen uppgick till 31 miljoner kronor och vi tecknade totalt 83 nya avtal, långsiktiga kontrakt med bland andra ICA Maxi, Willys och Dollarstore. Portföljens genomsnittliga hyresduration ligger stabilt på 5,1 år och vår ekonomiska uthyrningsgrad uppgår till 97,1 procent, vilket är ett kvitto på att våra fastigheter fortsätter att vara attraktiva i en utmanande och konkurrensutsatt marknad.

## Finansiell styrka och hållbarhet i fokus

Finansiellt nådde vi rekordsiffror:

- Hyresintäkterna uppgick till 1 493 miljoner kronor, en ökning med 25% jämfört med föregående år.
- Driftnettot uppgick till 1 116 miljoner kronor, även det en ökning med 25%.
- Resultat efter skatt på 2 002 miljoner kronor, en stark vändning från –1 233 miljoner kronor 2023.

Vår balansräkning är fortsatt stabil och redovisar en soliditet på 40 procent samt en nettobelåningsgrad på 50 procent, vilket skänker oss utrymme att investera i fortsatt tillväxt. Tack vare gröna bank- och obligationslån och ett kreditbetyg på BBB- med stabila utsikter (Nordic Credit Rating) säkrar vi även en hållbar finansieringsgrund.

## Hållbarhet – en central del av vår strategi

Vårt hållbarhetsarbete är integrerat i allt vi gör. Under året satsade vi på:

- Energioptimering: Minskade driftskostnader genom uppgraderingar och digital styrning av fastigheter.
- Gröna investeringar: Genomförda nybyggnadsprojekt under året uppnådde en energiprestanda om 49% bättre än nybyggnadskrav.
- Samverkan med hyresgäster: Skapade bland annat cirkulära lösningar, till exempel återanvändning av byggmaterial i projektet ICA Maxi Söderhamn.

Digitaliseringen av vår förvaltning är avgörande. Genom AI-drivna prognosverktyg och automatiserad underhållsplanering optimerar vi resursanvändningen och ökar transparensen för våra medarbetare, hyresgäster och investerare.

## Blick mot framtiden

2025 blir ett år där vi fortsätter att bygga på våra framgångar. Vår strategi inkluderar:

1. Fler strategiska förvärv i segmentet externa handelslägen med fokus på livsmedel och lågpris.
2. Satsningar på nyproduktion, inklusive färdigställande av bland andra 6 500 kvadratmeter för Rusta med fler i Gävle.
3. Fördjupat hållbarhetsarbete med ett mer ambitiöst mål att minska $CO_2$-utsläppen inom såväl Scope 1, 2 och 3, i enlighet med Paris-avtalet.
4. Utvecklad digital plattform för hyresgästdialog och fastighetsövervakning i realtid.

Trots osäkerheter kring konsumentens köpkraft och regulatoriska förändringar ser vi en stor efterfrågan på handelsfastigheter i attraktiva lägen. Tack vare vår portfölj, som domineras av dagligvaru- och lågprishandel, har vi sett en unik motståndskraft i olika konjunkturlägen.

## Avslutning – tack till er som gör det möjligt

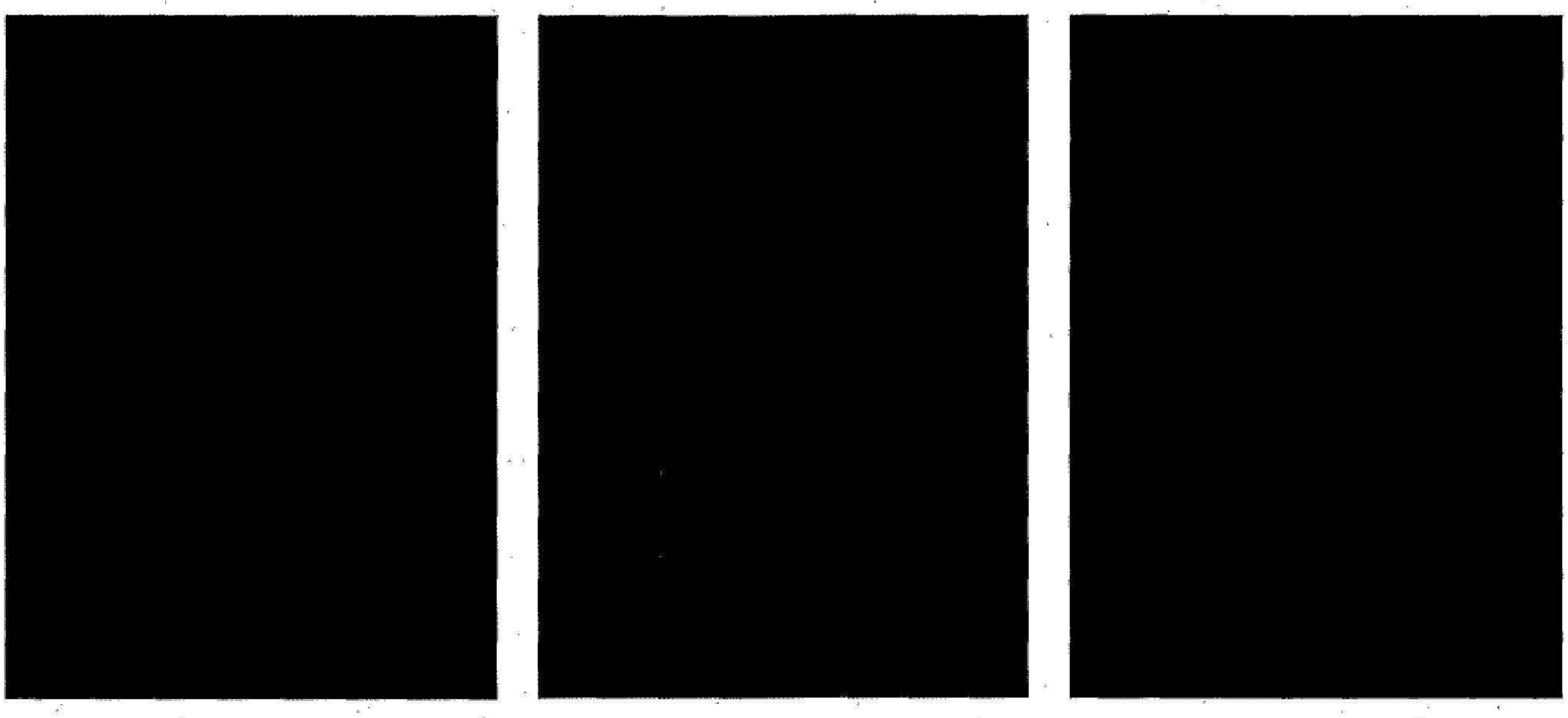
Svenska Handelsfastigheters framgång är ett resultat av ett gemensamt, lyckat och engagerat lagarbete. Därför vill jag rikta ett varmt tack till samtliga våra medarbetare, till våra hyresgäster för förtroendet och våra ägare för det långsiktiga perspektivet. Med erfarenhet, långsiktighet och samverkan fortsätter vi tillsammans att forma morgondagens handelsplatser.

Thomas Holm
*Verkställande direktör*
Svenska Handelsfastigheter

Transaktion 09222115557545386732 Signerat FO, TE, GB, PS, TH, JHJ, TW

ank=20250617-20250618093309

Transaktion 09222115557545386732 Signerat EO TF GB PS TH JHJ TW



# Långsiktighet, Samverkan och Erfarenhet

*Med ledande pensionsförvaltare som huvudfinansiärer har Svenska Handelsfastigheter en långsiktig investeringshorisont och en stabilitet i sina åtaganden.*

*Våra hyresgästers framgång är vår framgång och därför är hyresgästrelationen central. Genom nära samverkan med hyresgästerna, lokalsamhället och investerarna skapar vi värde tillsammans.*

*Genom långsiktighet och samverkan bygger bolaget ständigt på den samlade erfarenhet och kompetens som bolaget besitter. I kombination med en platt organisation med snabba beslutsvägar ger det en effektiv och kapabel organisation som skapar attraktiva handelsplatser.*


Transaktion 09222115557545386732 Signerat FO, TE, GB, PS, TH, JHJ, TW

# Våra fastigheter

Svenska Handelsfastigheter grundades 2015 med affärsidén att långsiktigt skapa, utveckla och förvalta starka handelsplatser i nära samverkan med ledande detaljister runtom i Sverige. Bolaget har sedan start genom förvärv, utveckling och förvaltning byggt upp en väldiversifierad fastighetsportfölj som sträcker sig från Boden i norr till Trelleborg i söder. Hyresgästerna består framför allt av välkända varumärken inom dagligvaru- och lågprishandel. Med ett fastighetsvärde på 19,4 mdr är bolaget en av de ledande aktörerna inom extern- och dagligvaruhandel i Sverige.

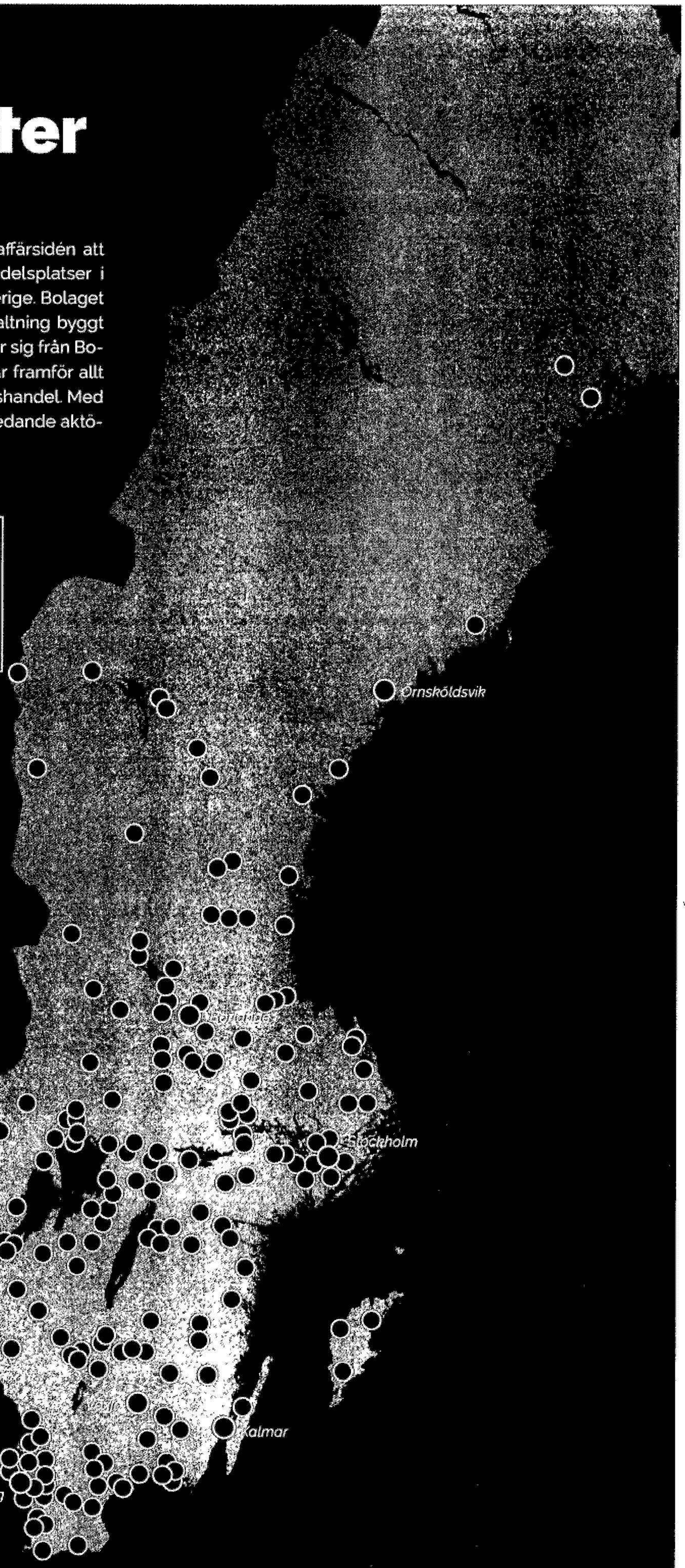
**FASTIGHETSVÄRDE**
**19,4 mdr**

**ANTAL FASTIGHETER**
**302**

**ANTAL KOMMUNER**
**147**

**UTHYRBAR AREA**
**1 040**

**ANTAL REGIONER**
**3**



# Förvaltningsfastigheter

Svenska Handelsfastigheters bestånd bestod per den 31 december 2024 av 302 fastigheter (285) med en total uthyrbar area om 1 040 000 kvm (855 000) och ett totalt marknadsvärde om 19 387 mkr (14 215). Fastigheterna är belägna i 147 olika kommuner runtom i Sverige och ingen enskild kommun svarar för mer än 12% av de totala hyresintäkterna. Av det totala hyresvärdet återfinns 20% i Storstockholm följt av Uppsala om 6%, Kalmar respektive Storgöteborg om 5% och Linköping om 4%.

Hyresvärdet vid periodens utgång uppgick till 1 739,9 mkr (1 250,0) och kontrakterade hyresintäkter, inklusive tillägg, uppgick till 1 695,8 mkr (1 217,9), motsvarande en ekonomisk uthyrningsgrad på 97,1% (97,4).

Andelen handel i portföljen var vid utgången av perioden 90% varav andelen dagligvaror uppgick till 45% (53), lågpris 16% (15), sport- och fritid 9% (8) följt av elektronik 6% (5) samt möbler- och inredning 5% (5).

Direktavkastningen vid årsskiftet uppgick till 6,7% (5,9).

## Orealiserade värdeförändringar

Det samlade redovisade marknadsvärdet på Svenska Handelsfastigheters förvaltningsfastigheter uppgick per den 31 december till 19 387 mkr (14 215). Svenska Handelsfastigheter har låtit externvärdera hela fastighetsportföljen vid årsskiftet. De orealiserade värdeförändringarna för perioden uppgick till 1 779,8 mkr (–1 746,5) och är till största delen hänförliga till de förvärv som genomförts under året samt ökat driftnetto i befintligt bestånd. Värderingarnas viktade exit yield uppgick till 6,47% (6,49).

## Investeringar, förvärv och försäljningar

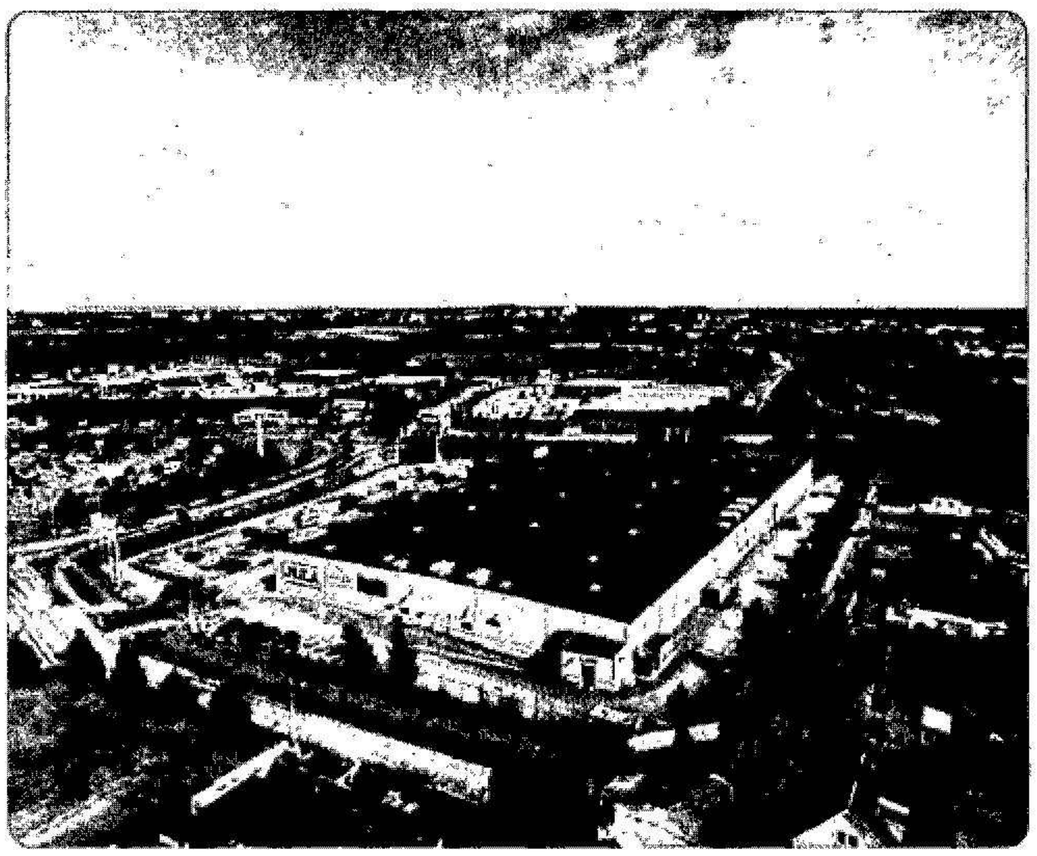
Under perioden har totalt 3 393,2 mkr investerats i fastighetsportföljen, varav 3 079,5 mkr (412,5) avser förvärv, 251,7 mkr (132,0) avser investeringar i befintliga fastigheter och 62,0 mkr investeringar i nybyggnationsprojekt. Bolaget har åtaganden om att färdigställa påbörjade projekt där den återstående investeringen per årsskiftet uppgick till ca 367 mkr. Majoriteten av projekten kommer att färdigställas under 2025.

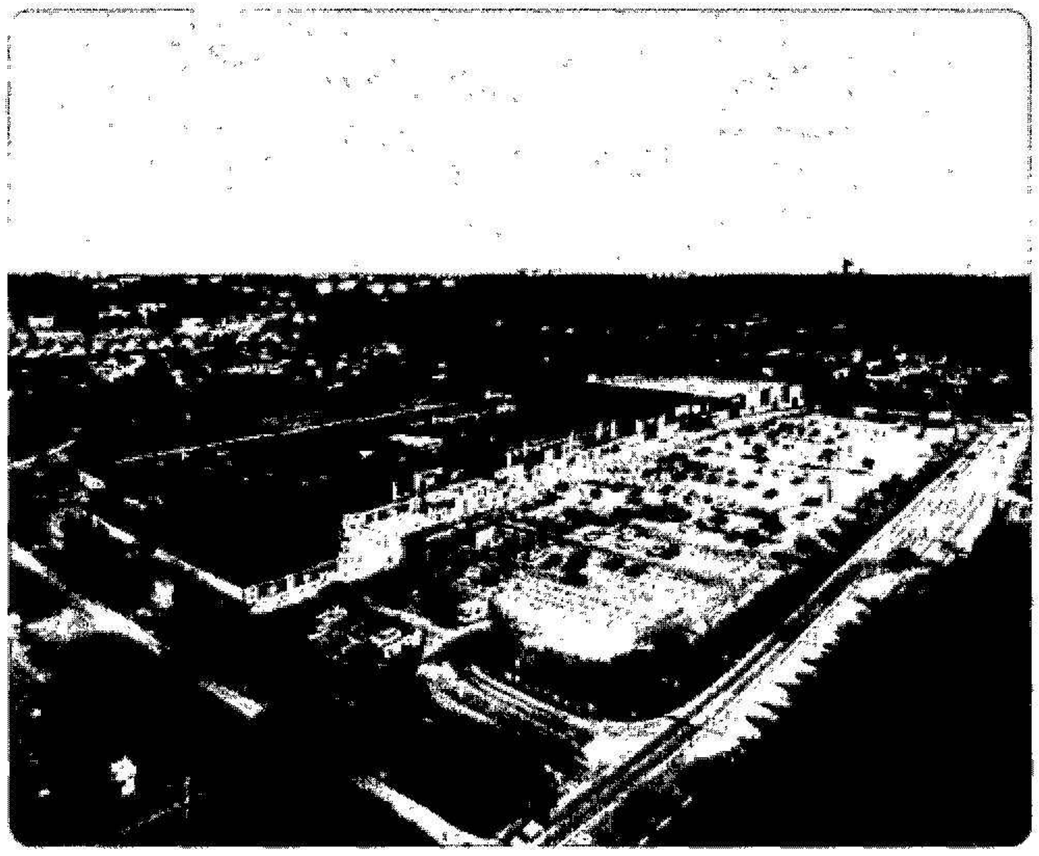
**SEGMENTSFÖRDELNING HYRESVÄRDE**

**GEOGRAFISK FÖRDELNING HYRESVÄRDE**

**FASTIGHETSVÄRDE, MDR**







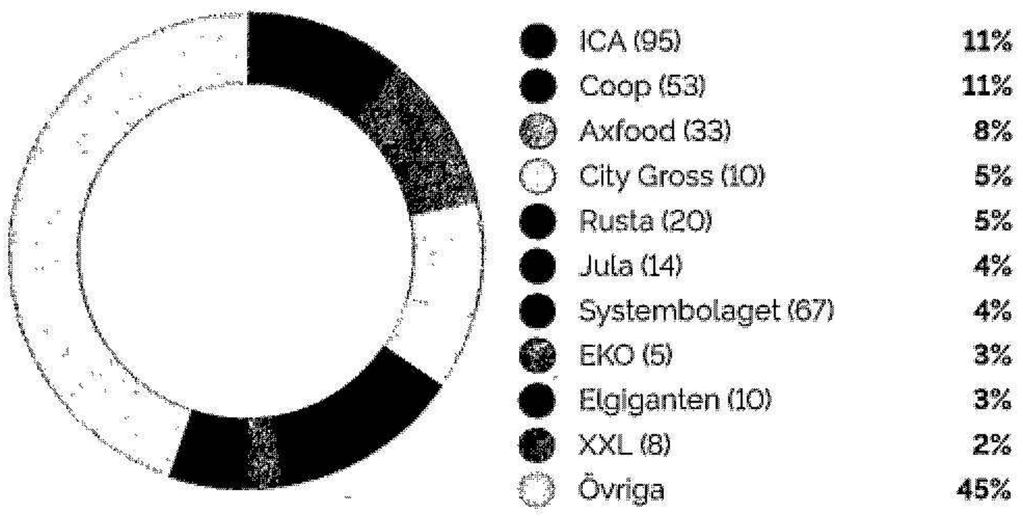
Transaktion 09222115557545386732 Signerat FO, TE, GB, PS, TH, JHJ, TW

# Våra hyresgäster

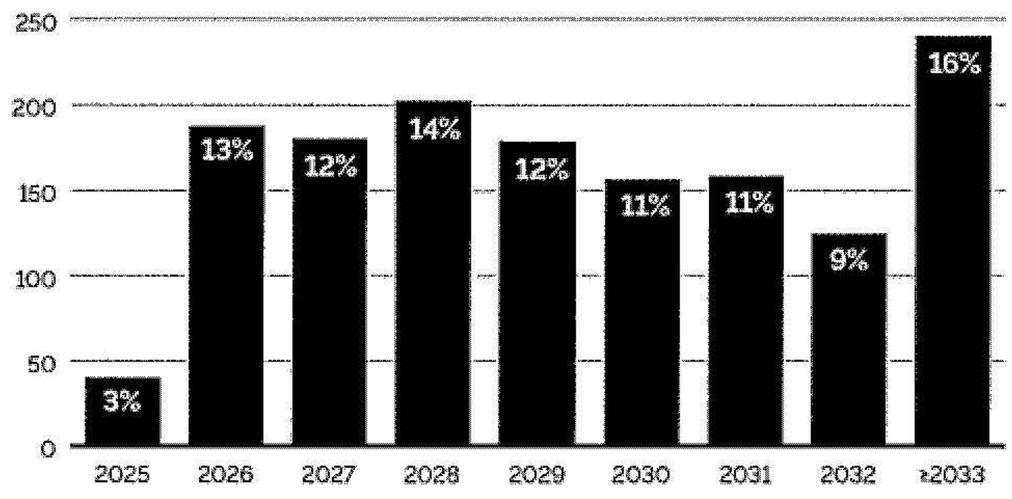
Svenska Handelsfastigheters hyresgäster består i huvudsak av ledande detaljister inom dagligvaruhandel och lågprissegmentet vilka tillsammans utgör 61 procent av det totala hyresvärdet. Den genomsnittliga återstående löptiden på bolagets hyresavtal är stabil och uppgick vid årsskiftet till 5,1 år (5,0). De största hyresgästerna i portföljen utgörs av Axfood inkl City Gross som står för 13% av hyresintäkterna, följt av ICA och Coop som vardera står för 11%, Rusta som står för 5% samt Jula och Systembolaget på 4% vardera.

Våra hyresgästers framgång är vår framgång och därför är hyresgästrelationen central. Förvaltningsorganisationen för en kontinuerlig dialog med både befintliga och potentiella hyresgäster och samverkan sker på både lokal nivå såväl som central nivå.

FÖRDELNING HYRESINTÄKT PER HYRESGÄST (ANTAL ETABLERINGAR)




HYRESDURATION, MKR




VÅRA STÖRSTA HYRESGÄSTER

ank=20250618093113
Transaktion 09222115557545386732 Signerat FO TF GB PS TH JHJ TW

# Finansiering

Bolagets verksamhet finansieras genom eget kapital, gröna obligationslån samt banklån. Per den 31 december 2024 uppgick det nominella beloppet av koncernens totala räntebärande skulder till 10 354 mkr, varav 9 024 mkr utgör banklån och 1 330 mkr gröna obligationer. Koncernens upplåning sker i svenska kronor mot Stibor 3 månader som räntebas och ränterisken hanteras genom ingående av räntederivat såsom ränteswapar, ränteswaptioner och räntetak. Den genomsnittliga kapitalbindningen vid årsskiftet uppgick till 2,0 år (2,2) och den genomsnittliga räntebindningen inklusive räntederivat uppgick till 1,9 år (2,8). Vid periodens utgång uppgick koncernens genomsnittliga ränta för de räntebärande skulderna inklusive räntederivat till 3,6%. Koncernens nettobelåningsgrad uppgick till 50,3%.

Räntetäckningsgraden för perioden januari 2024–december 2024 uppgick till 3,0 (3,3).

Svenska Handelsfastigheter har erhållit kreditbetyget BBB- med stabila utsikter från Nordic Credit Rating.

## Likviditet

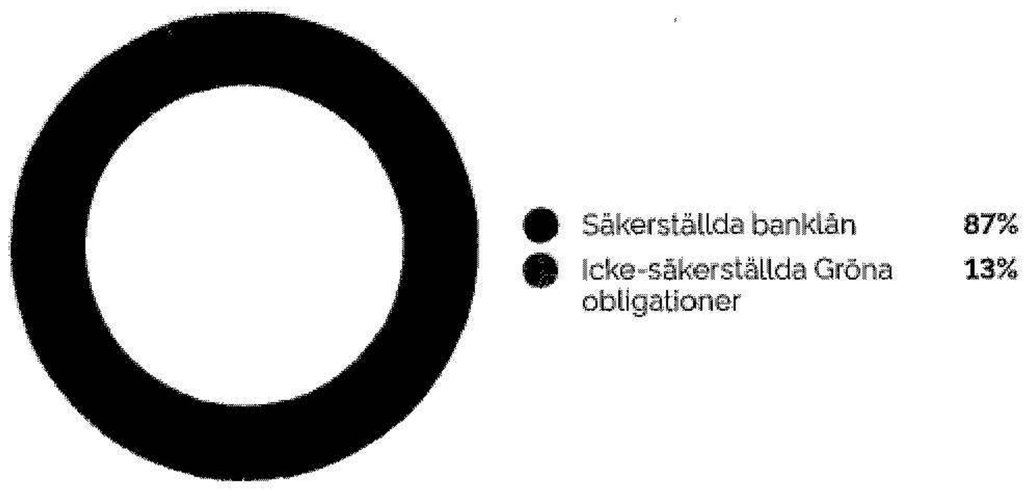
Koncernens likvida medel uppgick per den 31 december 2024 till 595 mkr (880).

Totala räntebärande skulder med förfall inom de kommande tolv månaderna uppgick vid årsskiftet till 2 502 mkr. De består av fyra banklån med förfall under juni, september respektive december 2025 samt två obligationer om 830 mkr med förfall i juni 2025. Koncernen har en outnyttjad checkräkningskredit om 100 mkr. Det sammanlagda beloppet tillgängliga medel per den 31 december 2024 uppgick således till 695 mkr vilket inte överstiger bolagets förfall den kommande tolvmånadersperioden. De banklån som förfaller under kommande tolv månader avser bolaget refinansiera med banklån och obligationslån. Bolaget följer obligationsmarknaden och har en löpande dialog med bankerna för att hantera framtida kapitalbehov.

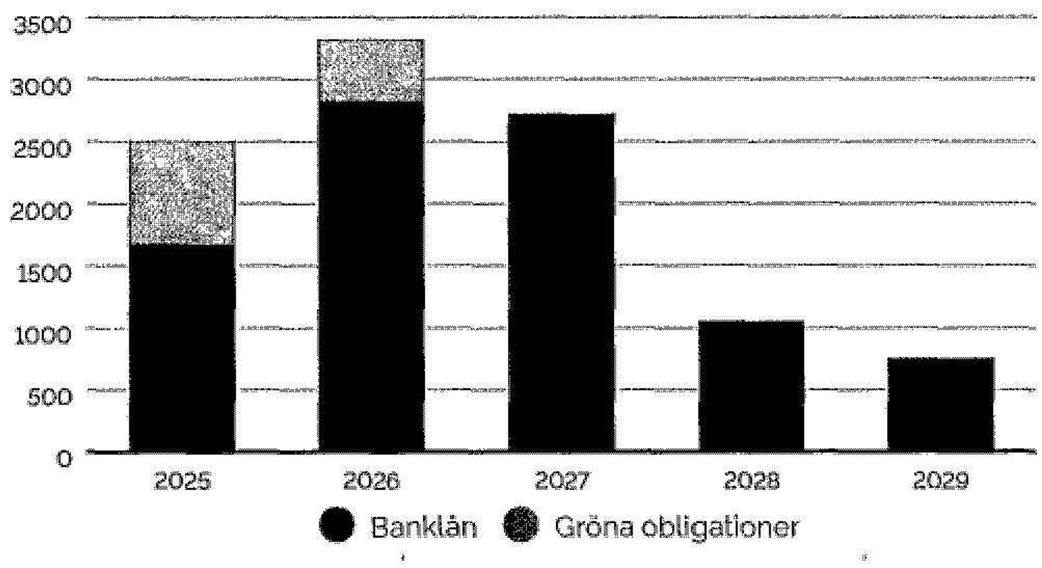
Efter årets utgång har bolaget löst två banklån om 2 527 mkr respektive 220 mkr och i samband med det tagit upp två nya bankfaciliteter om 550 mkr respektive 2 117 mkr varav 400 mkr utgörs av en odragen revolverande kreditfacilitet. Bolaget har även erhållit kreditbeslut avseende en bankfacilitet på 1 650 mkr varav 660 mkr som en revolverande kreditfacilitet. Faciliteten kommer användas för att refinansiera befintliga banklån samt som backup facilitet. Efter refinansieringarna kommer bolaget att ha förlängt kapitalbindningen, fått ner den genomsnittliga kreditmarginalen samt ökat likviditeten och den finansiella flexibiliteten med 1 060 mkr i odragna kreditfaciliteter utöver den checkräkningskredit som bolaget har sedan tidigare på 100 mkr.

Efter årets utgång har bolaget även emitterat 550 mkr i en 3-årig grön obligation till Stibor 3m +1,15%. Samtidigt återköpte bolaget 278 mkr i utestående obligationer med förfall i juni 2025. Av låneförfallen om totalt 2 502 mkr under den kommande tolvmånadersperioden kvarstår endast obligationer om 552 mkr att refinansiera i juni.

**FINANSIERINGSKÄLLOR**




**FÖRFALLOPROFIL RÄNTEBÄRANDE SKULDER, MSEK**




**FÖRFALLOSTRUKTUR RÄNTEBÄRANDE SKULDER 2024-12-31**

| ÅR | MKR | ANDEL, % |
|---|---|---|
| 2025 | 2 502 | 24% |
| 2026 | 3 320 | 32% |
| 2027 | 2 719 | 26% |
| 2028 | 1 058 | 10% |
| 2029 | 755 | 7% |
| 2030– | – | 0% |
| **Summa** | **10,354** | **100%** |

**RÄNTEBINDNINGSSTRUKTUR DERIVAT 2024-12-31**

| ÅR | MKR | ANDEL, % |
|---|---|---|
| 2025 | 512 | 8% |
| 2026 | 1 100 | 16% |
| 2027 | 2 121 | 32% |
| 2028 | 1 323 | 20% |
| 2029 | 1 250 | 19% |
| 2030– | 400 | 6% |
| **Summa** | **6,705** | **100%** |


Transaktion 09222115557545386732 Signerat FO, TE, GB, PS, TH, JHJ, TW

506172025061809312

# Förvaltningsberättelse

## Årsredovisning för LSTH Svenska Handelsfastigheter AB (publ)

Styrelsen och den verkställande direktören för LSTH Svenska Handelsfastigheter AB (publ) med organisationsnummer 559009-2325 med säte i Stockholm, Sverige, avger härmed årsredovisning för koncernen och moderbolaget för räkenskapsåret 1 januari 2024–31 december 2024.

## Koncernen

Koncernen består av moderbolaget LSTH Svenska Handelsfastigheter AB (publ) samt dess direkt och indirekt helägda bolag vilka framgår av not 26.

## Moderbolaget

LSTH Svenska Handelsfastigheter AB (publ), 559009-2325, är ett svenskregistrerat aktiebolag med säte i Stockholm. Bolaget äger och förvaltar aktier i dotterbolaget LSTH Handelsfastigheter 1 AB (publ) och LSTH Handelsfastigheter 4 AB samt sköter förvaltningen av koncernens fastigheter.

## Fastigheter

Koncernen äger och förvaltar 302 fastigheter (285) i 147 kommuner (145) varav 19 fastigheter (14) förvärvats och 1 fastighet (2) har avyttrats under 2024. Under året har även sammanläggning av två stycken fastigheter till en fastighet genomförts. Den uthyrningsbara arean uppgår till cirka 1 040 000 kvm (855 000) och fastigheterna är belägna från Ystad till Boden.

De största hyresgästerna är Axfood inkl City Gross följt av ICA, Coop, Rusta samt Jula och Systembolaget. Genomsnittlig återstående kontraktstid i portföljen är 5,1 år (5,0).

## Året i korthet

- Hyresintäkterna ökade till 1 492,9 mkr (1 196,0). Av ökningen är 70,5 mkr (6%) hänförlig till jämförbara fastigheter och resterande 226,5 mkr är en nettoeffekt av förvärv och avyttringar under 2023 och 2024. Ökning av hyresintäkterna härleds till indexering samt nyuthyrning.
- Fastighetskostnaderna uppgick till 376,9 mkr (305,9). Av ökningen härleds 9,4 mkr (3,5%) till jämförbara fastigheter och resterande 61,6 mkr är en nettoeffekt av förvärv och avyttringar under 2023 och 2024. Fastighetskostnaderna ökade jämfört med 2023 (se not 4). De ökade fastighetskostnaderna härrör framförallt från ökade taxebundna kostnader och underhåll.
- Driftnettot ökade till 1 116,1 mkr (890,1). Av ökningen är 49,5 mkr hänförlig till jämförbara fastigheter och resterande 176,5 mkr är en nettoeffekt av transaktioner under 2023 och 2024.
- Resultat före skatt uppgick till 2 393,3 mkr (–1 433,2)
  - Förvaltningsresultatet ingår med 687,5 mkr (557,2).
  - Värdeförändringar på förvaltningsfastigheter ingår med 1 779,6 mkr (–1 745,2). Det ökade fastighetsvärdet är framförallt ett resultat av de förvärv bolaget genomförde under 2024 samt ökat driftnetto i befintligt bestånd.
  - Värdeförändringar på derivat ingår om –73,8 mkr (–245,3).
  - Resultat efter skatt har ökat till 2 002,0 mkr (–1 233,1).
- Marknadsvärdet på fastigheterna per 31 december 2024 uppgick till 19 387 mkr (14 215)
- Direktavkastning uppgick till 6,7 % (5,9)
- Soliditeten uppgick till 40,4 % (42,4)
- Styrelsen föreslår en utdelning om 0 kr per stamaktie

### *Utveckling av företagets verksamhet, resultat & ställning*

| KONCERNEN, TKR | 2024-12-31 | 2023-12-31 | 2022-12-31 | 2021-12-31 | 2020-12-31 | 2019-12-31 | 2018-12-31 | 2017-12-31 | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Hyresintäkter | 1 492 944 | 1 195 996 | 1 061 529 | 897 008 | 670 374 | 584 387 | 477 114 | 297 688 | 204 143 | 48 824 |
| Driftnetto | 1 116 059 | 890 136 | 782 603 | 667 819 | 507 845 | 436 016 | 358 812 | 236 942 | 158 230 | 40 393 |
| Förvaltningsresultat | 687 487 | 557 233 | 515 639 | 452 435 | 261 465 | 157 417 | 132 391 | 88 865 | –17 050 | 4 911 |
| Årets resultat | 2 002 049 | –1 233 124 | 1 141 547 | 1 137 939 | 660 634 | 334 000 | 162 875 | 234 606 | 46 139 | 17 236 |
| Balansomslutning | 20 799 962 | 15 474 310 | 16 318 111 | 15 123 380 | 10 867 967 | 8 747 202 | 7 031 602 | 4 809 156 | 3 117 548 | 2 792 786 |
| Direktavkastning[1] | 6,7% | 5,9% | 5,3% | 5,4% | 5,3% | 5,6% | 6,1% | 6,1% | 5,2% | 6,0% |

[1] Direktavkastning, % Driftnetto i procent av genomsnittet av fastigheternas ingående och utgående marknadsvärde. Nyckeltalet används för att visa avkastningen som genererats på förvaltningsfastigheterna.



Transaktion 09222115557545386732 Signerat FO, TE, GB, PS, TH, JHJ, TW

ank=20250617-20250618093313

**VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

- Bolaget förvärvade i juni Bromma Blocks, en av Stockholmsområdets ledande handelsplatser, med en total uthyrningsbar yta om knappt 57 500 kvm samt en byggrätt om cirka 50 000 kvm BTA.
- Vidare förvärvades en fastighetsportfölj om sju fastigheter i Stockholm, Kalmar, Västerås och Kristianstad omfattande en uthyrningsbar yta på ca 85 200 kvm. Fastigheterna är strategiskt belägna i handelsområden i nära anslutning till stadskärnorna och med en uthyrningsgrad på 95%. Största hyresgästerna är Bauhaus, Willys, Rusta, EKO och XXL.
- Därutöver har bolaget förvärvat ytterligare sex handelsfastigheter under året med en total uthyrningsbar area om 40 100 kvm. Fastigheterna är belägna i Göteborg, Malmö, Linköping, Uppsala, Hultsfred och Arboga.
- Under året har bolaget förenklat sin kapitalstruktur genom återköp av samtliga befintliga stamaktier samtidigt som befintliga preferensaktier konverterats till stamaktier. Bolaget har även genomfört två riktade nyemissioner om totalt 131 663 stamaktier. Efter kapitalomvandlingen finns endast ett aktieslag med lika röst- och företrädesrätt.
- I oktober utsågs Thomas Evertsson, med lång och gedigen erfarenhet inom dagligvaruhandeln, till ny styrelseordförande i bolaget.
- Flera större nyuthyrningar har gjorts under året och nettouthyrningen uppgick till 31,0 mkr. Årets större uthyrningar omfattar ICA Maxi i Sörby-Urfjäll på tolv år till en bashyra om 10,7 mkr, Willys i Boländerna på tolv år till en bashyra om 7,8 mkr och Dollarstore i Västerås på tio år till en bashyra om 6,4 mkr.

**HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN**

- Bolaget har färdigställt ett nybyggnationsprojekt om 2 500 kvm i Kristianstad åt Snabbgross.
- Bolaget har tecknat ett tolvårigt hyresavtal med Thansen om 1 387 kvm i Tornby handelsområde i Linköping och ett tioårigt hyresavtal med Jysk om 1 568 kvm i Skövde.
- Bolaget har tecknat förlängningsavtal med Power för fem butikslägen på olika tillväxtorter i Sverige.
- Bolaget har tecknat ett tjugoårigt hyresavtal med Food Folk i Boländerna i Uppsala om uppförande av en ny McDonald's restaurang.
- I mars förvärvades och tillträdes en handelsfastighet i Värnamo på totalt 11 000 kvm med bland andra Rusta och Jysk som hyresgäster.
- Nordic Credit Rating har bekräftat bolagets kreditbetyg om BBB- med stabila utsikter.
- I mars emitterades 550 mkr i en grön treårig obligation till Stibor + 1,15%. Samtidigt återköpte bolaget 278 mkr i utestående obligationer med förfall i juni 2025. Efter emissionen har bolaget totalt 1 602 mkr i utestående obligationer.
- Bolaget har löst två banklån om 2 527 mkr respektive 220 mkr och i samband med det tagit upp två nya bankfaciliteter om 550 mkr respektive 2 117 mkr varav 400 mkr utgörs av en odragen revolverande kreditfacilitet.
- Bolaget har även erhållit kreditbeslut avseende en ny bankfacilitet på 1 650 mkr varav 660 mkr som en revolverande kreditfacilitet. Efter refinansieringarna kommer bolaget att ha förlängt kapitalbindningen, fått ner den genomsnittliga kreditmarginalen samt stärkt likviditeten med totalt 1 060 mkr i odragna faciliteter.

## Moderbolaget

Omsättningen för moderbolaget uppgick till 122,0 mkr (105,9) och består främst av fakturerad managementavgift. Periodens resultat efter skatt uppgick till 581,5 mkr (–247,4) och är framförallt hänförligt till ränteintäkter på koncerninterna fordringar samt återläggning av en del av föregående års nedskrivning av dotterbolagsaktier.

## Personal

Medelantalet anställda uppgick under 2024 till 40 (36) medarbetare. Antal anställda vid utgången av 2024 uppgick till 42 (38) samt två konsulter med anställningslika villkor. Den kommersiella och tekniska förvaltningen samt den ekonomiska och administrativa styrningen sker med egen bemanning medan löpande fastighetsskötsel och viss redovisning sköts av extern part.

## Miljö

Miljöriskerna i verksamheten består främst av risken att föroreningar och giftiga ämnen påträffas på fastigheter och i byggnader. Bolaget undersöker och identifierar eventuella miljörisker löpande. Bolaget rapporterar innehav av köldmedia till miljöförvaltningen men bedriver i övrigt inte någon tillstånds- eller anmälningspliktig verksamhet enligt miljöbalken. Hyresgäster kan bedriva sådan verksamhet. Hyresavtalen klarlägger dock hyresgästens ansvar för sin verksamhets eventuella miljötillstånd och påverkan.

## Information om risker och osäkerhetsfaktorer

LSTH Svenska Handelsfastigheter AB (publ) är genom sin verksamhet exponerat för risker och osäkerhetsfaktorer. Moderbolaget har genom sitt innehav av dotterbolag samma risker som koncernen.

## Hyresgästrisk

Koncernens primära motpartsrisk är om fastigheternas hyresgäster inte kan fullfölja sina betalningar enligt hyresavtalen. Då merparten av omsättningen är hänförlig till stora livsmedelsaktörer bedöms denna risk som låg.

## Ränte- och finansieringsrisk

Koncernens verksamhet finansieras, förutom av egna medel, även av upplåning. Som en följd av detta är koncernen exponerad för finansierings-, ränte- och kreditrisker. Beskrivning av koncernens finanspolicy och hur finansiella risker hanteras återfinns i not 23.

## Fastighetsvärderisk

Fastighetsvärderingar grundar sig på kassaflödesmetod där löpande avkastning och slutvärde diskonteras till ett nuvärde.

Transaktion 09222115557545386732 Signerat FO TE GB PS TH JHJ TW

Marknadsvärdet på fastigheter varierar beroende på marknad, marknadsränta, avkastningskrav, avtalslängder, hyresgäster mm. Koncernen utför årligen externa värderingar som ligger till grund för fastigheternas värde i balansräkningen. Se vidare under not 12.

## Målsättning och förväntad framtida utveckling

Svenska Handelsfastigheters mål är att genom erfarenhet, långsiktighet samt ett aktivt samarbete med ledande detaljhandelsföretag, utveckla framtidens handelsplatser. Genom aktiv egen förvaltning har bolaget en nära hyresgästkontakt för att förstå deras behov och möjligheter. En god förståelse för hyresgästers behov gör att Svenska Handelsfastigheter snabbt kan agera på förändringar som påverkar hyresgästerna.

Svenska Handelsfastigheter har för avsikt att fortsätta växa genom en kombination av investeringar i befintlig fastighetsportfölj, nybyggnationer samt förvärv av fastigheter.

## Bolagsstyrningsrapport

### PRINCIPER FÖR BOLAGSSTYRNING

Bolagsstyrningsrapporten har upprättats enligt Årsredovisningslagen (1995:1554). LSTH Svenska Handelsfastigheter innefattas inte av Svensk kod för bolagsstyrning, då endast bolagets skuldebrev är noterade på en reglerad marknad.

### ÄGANDE

Vid utgången av 2024 var Fjärde AP-fonden och Kåpan Tjänstepension bolagets största ägare tillsammans med grundaren och VD Thomas Holm.

### AKTIEÄGARNAS RÖSTRÄTT

LSTH Svenska Handelsfastigheters bolagsordning innehåller inga begränsningar avseende hur många röster respektive aktieägare får rösta för på bolagsstämma.

### VAL AV STYRELSE OCH ÄNDRINGAR AV BOLAGSORDNING

Bolagsordningen innehåller inga särskilda bestämmelser om tillsättande och entledigande av styrelseledamöter eller om ändring av bolagsordningen.

### BEMYNDIGANDEN TILL STYRELSEN OM AKTIER I BOLAGET

Bolagsstämman har inte lämnat några bemyndiganden till styrelsen innebärande att bolaget ska ge ut nya aktier eller förvärva egna aktier.

### INTERN KONTROLL AVSEENDE DEN FINANSIELLA RAPPORTERINGEN

Styrelsen har det övergripande ansvaret för den finansiella rapporteringen och för att bolaget har en effektiv intern kontroll. Styrelsens ansvar regleras i aktiebolagslagen och årsredovisningslagen. I bolaget finns ett separat revisionsutskott.

Företagsledningen rapporterar regelbundet till styrelsen enligt fastställda rutiner. Den interna kontrollen bygger på dokumenterade policyer, riktlinjer, instruktioner, ansvarsfördelningar och arbetsfördelningar såsom styrelsens arbetsordning, vd-instruktion, finanspolicy etc som alla syftar till ansvarsfördelning och effektiv hantering av verksamhetens risker.

### RISKHANTERING

Riskbedömning och riskhantering finns inbyggt i bolagets processer. Olika metoder används för att värdera risker samt för att säkerställa att de relevanta risker som LSTH Svenska Handelsfastigheter är utsatt för hanteras i enlighet med fastställda styrdokument och riktlinjer.

### KONTROLLAKTIVITETER

Styrelsen säkerställer kvaliteten i den finansiella rapporteringen, dels genom en instruktion för vd, dels genom att löpande behandla rapporter, rekommendationer och förslag till beslut. Bolagsledningen bereder för styrelsens granskning och kontroll, delårsrapporter, värderings- och redovisningsfrågor. Styrelsen utvärderar löpande risker i den finansiella rapporteringen samt gällande redovisningsprinciper.

### FÖRSLAG TILL DISPOSITION BETRÄFFANDE BOLAGETS VINST ELLER FÖRLUST

| | |
|---|---|
| Överkursfond | 4 825 884 918 |
| Balanserat resultat | –455 697 265 |
| Årets resultat | 581 531 748 |
| **Summa** | **4 951 719 401** |

### STYRELSEN FÖRESLÅR ATT TILL FÖRFOGANDE STÅENDE VINSTMEDEL DISPONERAS ENLIGT FÖLJANDE:

| | |
|---|---|
| Balanseras i ny räkning | 4 951 719 401 |
| varav till överkursfond | 4 825 884 918 |
| **Summa** | **4 951 719 401** |


Transaktion 09222115557545386732 Signerat FQ, TE, GB, PS, TH, JHJ, TW

SVENSKA
HANDELSFASTIGHETER

# Finansiella rapporter

## RAPPORT ÖVER RESULTAT OCH ÖVRIGT TOTALRESULTAT FÖR KONCERNEN

| TKR | NOT | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| Hyresintäkter | 3 | 1 492 944 | 1 195 996 |
| Fastighetskostnader | 4 | –376 884 | –305 860 |
| **Driftnetto** | | **1 116 059** | **890 136** |
| | | | |
| Centrala administrationskostnader | 7 | –95 791 | –100 882 |
| Finansiella intäkter | 9 | 12 072 | 6 488 |
| Finansiella kostnader | 9 | –344 854 | –238 508 |
| **Förvaltningsresultat** | 5, 6, 7 | **687 487** | **557 233** |
| | | | |
| Värdeförändringar förvaltningsfastigheter | 12 | 1 779 621 | –1 745 184 |
| Värdeförändringar derivat | 13, 23 | –73 794 | –245 265 |
| **Resultat före skatt** | | **2 393 313** | **–1 433 216** |
| Aktuell skatt | 11 | –69 008 | –58 664 |
| Uppskjuten skatt | 11 | –322 256 | 258 755 |
| **Årets resultat** | | **2 002 049** | **–1 233 124** |
| | | | |
| **Hänförligt till:** | | | |
| Moderbolagets aktieägare | | 2 002 049 | –1 233 124 |
| Innehav utan bestämmande inflytande | | – | – |
| | | **2 002 049** | **–1 233 124** |
| | | | |
| **Årets övrigt totalresultat** | | – | – |
| | | | |
| **Årets totalresultat** | | **2 002 049** | **–1 233 124** |
| | | | |
| **Årets totalresultat hänförligt till:** | | | |
| Moderbolagets ägare | | 2 002 049 | –1 233 124 |
| Innehav utan bestämmande inflytande | | – | – |
| **Årets totalresultat** | | **2 002 049** | **–1 233 124** |


Transaktion 09222115557545386732 Signerat FO, TE, GB, PS, TH, JHJ, TW

ank=20250617-20250618093115

# BALANSRÄKNING FÖR KONCERNEN

| TKR, PER DEN 31 DECEMBER | NOT | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| ***Tillgångar*** | | | |
| Förvaltningsfastigheter | 12 | 19 387 295 | 14 215 190 |
| Nyttjanderättstillgång | 3 | 541 312 | 29 185 |
| Derivat | 13, 23 | 133 954 | 219 911 |
| Långfristiga fordringar | | 427 | 368 |
| **Summa anläggningstillgångar** | | **20 062 989** | **14 464 654** |
| Kundfordringar | 16 | 7 093 | 3 987 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 15 | 93 489 | 92 689 |
| Övriga fordringar | | 41 261 | 33 367 |
| Likvida medel | 18 | 595 131 | 879 611 |
| **Summa omsättningstillgångar** | | **736 974** | **1 009 655** |
| **Summa tillgångar** | | **20 799 962** | **15 474 310** |
| | | | |
| **Eget kapital** | 19 | | |
| Aktiekapital | | 2 219 | 2 209 |
| Övrigt tillskjutet kapital | | 4 891 663 | 4 824 128 |
| Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat | | 3 511 931 | 1 740 301 |
| **Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare** | | **8 405 813** | **6 566 638** |
| **Eget kapital hänförligt till innehavare utan bestämmande inflytande** | | – | – |
| **Summa eget kapital** | | **8 405 813** | **6 566 638** |
| ***Skulder*** | 23 | | |
| Långfristiga räntebärande skulder | 20 | 7 771 347 | 6 499 382 |
| Derivat | 3 | 38 038 | 50 201 |
| Leasingskulder | 13 ,23 | 537 004 | 28 955 |
| Övriga långfristiga skulder | 21 | 1 426 | 1 426 |
| Uppskjutna skatteskulder | 11 | 943 087 | 620 826 |
| **Summa långfristiga skulder** | | **9 290 902** | **7 200 790** |
| Kortfristiga räntebärande skulder | 20 | 2 567 963 | 1 271 863 |
| Leverantörsskulder | | 79 076 | 58 339 |
| Skatteskulder | 11 | 41 718 | 62 644 |
| Övriga skulder | 21 | 69 794 | 55 553 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 22 | 344 697 | 258 483 |
| **Summa kortfristiga skulder** | | **3 103 247** | **1 706 882** |
| **Summa skulder** | | **12 394 149** | **8 907 672** |
| **Summa eget kapital och skulder** | | **20 799 962** | **15 474 310** |

Transaktion 09222115557545386732 Signerat FO TF GB PS TH JHJ TW

# RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL FÖR KONCERNEN

| | | Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 JANUARI–31 DECEMBER | NOT | AKTIEKAPITAL | ÖVRIGT TILLSKJUTET KAPITAL | BALANSERADE VINST-MEDEL INKL ÅRETS RESULTAT | TOTALT EGET KAPITAL |
| **Ingående eget kapital 2023-01-01** | 19 | **1 920** | **3 625 758** | **3 059 244** | **6 686 922** |
| ***Årets totalresultat*** | | | | | |
| Årets resultat | | | | –1 233 124 | –1 233 124 |
| **Årets totalresultat** | | | | –1 233 124 | –1 233 124 |
| **Transaktioner med ägare** | | | | | |
| ***Tillskott från och värdeöverföringar till ägare*** | | | | | |
| Nyemission | | 289 | 1 199 706 | | 1 199 995 |
| Återköp inlösen egna aktier | | –50 | | –79 950 | –80 000 |
| Återköp teckningsoptioner | | | –1 336 | –5 819 | –7 155 |
| Fondemission | | 50 | | –50 | – |
| **Summa transaktioner med ägare** | | **289** | **1 198 370** | **–85 819** | **1 112 840** |
| **Utgående eget kapital 2023-12-31** | | **2 209** | **4 824 128** | **1 740 301** | **6 566 638** |
| **Ingående eget kapital 2024-01-01** | | **2 209** | **4 824 128** | **1 740 301** | **6 566 638** |
| ***Årets totalresultat*** | | | | | |
| Årets resultat | | | | 2 002 049 | 2 002 049 |
| **Årets totalresultat** | | | | **2 002 049** | **2 002 049** |
| ***Transaktioner med koncernens ägare*** | | | | | |
| Nyemission | | 10 | 31 457 | | 31 467 |
| Återköp inlösen egna aktier | | –911 | | –229 508 | –230 419 |
| Fondemission | | 911 | | –911 | – |
| Emission av teckningsoptioner | | | 36 143 | | 36 143 |
| Återköp av teckningsoptioner | | | –65 | | –65 |
| **Summa transaktioner med koncernens ägare** | | **10** | **67 535** | **–230 419** | **–162 873** |
| **Utgående eget kapital 2024-12-31** | | **2 219** | **4 891 663** | **3 511 931** | **8 405 813** |

*Kommentar:* Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat.


Transaktion 09222115557545386732 Signerat FO, TE, GB, PS, TH, JHJ, TW

ank=20250618093316

# KASSAFLÖDESANALYS FÖR KONCERNEN

| TKR | NOT | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| ***Den löpande verksamheten*** | 27 | | |
| Förvaltningsresultat | | 687 487 | 557 233 |
| Betald inkomstskatt | | –90 039 | –31 932 |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital** | | **597 447** | **525 301** |
| ***Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital*** | | | |
| Ökning (–)/Minskning (+) av hyresfordringar | | 7 730 | 2 078 |
| Ökning (–)/Minskning (+) av övriga rörelsefordringar | | 4 845 | –7 226 |
| Ökning (+)/Minskning (–) av leverantörsskulder | | 12 536 | 1 711 |
| Ökning (+)/Minskning (–) av övriga rörelseskulder | | 65 619 | 3 594 |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten** | | **688 177** | **525 458** |
| ***Investeringsverksamheten*** | | | |
| Investeringar i förvaltningsfastigheter | | –313 662 | –132 000 |
| Förvärv av förvaltningsfastigheter | | –5 168 | –84 901 |
| Avyttring av förvaltningsfastigheter | | 700 | 16 275 |
| Förvärv av fastigheter via bolag, netto likvidpåverkan | | –3 053 456 | –322 229 |
| **Kassaflöde från investeringsverksamheten** | | **–3 371 586** | **–522 855** |
| ***Finansieringsverksamheten*** | | | |
| Nyemission | | 31 467 | 1 199 995 |
| Emission av teckningsoptioner | | 36 143 | – |
| Lösen av teckningsoptioner | | –65 | –7 155 |
| Återköp inlösen av egna aktier | | –230 419 | –80 000 |
| Amorterade lån | | –1 523 491 | –1 668 769 |
| Upptagna lån | | 4 085 293 | 1 144 091 |
| **Kassaflöde från finansieringsverksamheten** | | **2 398 928** | **588 161** |
| Årets kassaflöde | | –284 481 | 590 765 |
| Likvida medel vid årets början | | 879 612 | 288 847 |
| **Likvida medel vid årets slut** | | **595 131** | **879 611** |
| ***Tilläggsupplysning till kassaflödesanalyser*** | | | |
| Erhållen ränta | | 12 072 | 6 488 |
| Erlagd ränta | | –325 290 | –244 423 |

Transaktion 09222115557545386732 Signerat FO TE GB PS TH JHJ TW

# RESULTATRÄKNING FÖR MODERBOLAGET

| TKR | NOT | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| Nettoomsättning | | 121 998 | 105 929 |
| Administrationskostnader | | –125 133 | –127 697 |
| **Rörelseresultat** | 5, 6, 7 | **–3 135** | **–21 769** |
| ***Resultat från finansiella poster*** | | | |
| Resultat från andelar i koncernföretag | 8 | 286 000 | –515 052 |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 9 | 333 842 | 396 770 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 9 | –37 339 | –92 484 |
| **Resultat efter finansiella poster** | 7 | **579 369** | **–232 535** |
| Bokslutsdispositioner | 10 | 2 163 | –14 856 |
| **Resultat före skatt** | | **581 532** | **–247 390** |
| Skatt | 11 | – | – |
| **Årets resultat** | | **581 532** | **–247 390** |


Transaktion 09222115557545386732 Signerat FO, TE, GB, PS, TH, JHJ, TW

ank=20250618093317

# BALANSRÄKNING FÖR MODERBOLAGET

| TKR | NOT | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| **TILLGÅNGAR** | | | |
| ***Anläggningstillgångar*** | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Andelar i koncernföretag | 26 | 1 354 677 | 696 200 |
| Fordringar på koncernföretag | 14 | 4 807 529 | 5 139 293 |
| Andra långfristiga fordringar | | 427 | 368 |
| **Summa finansiella anläggningstillgångar** | | **6 162 633** | **5 835 861** |
| **Summa anläggningstillgångar** | | **6 162 633** | **5 835 861** |
| ***Omsättningstillgångar*** | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kundfordringar | | 200 000 | – |
| Fordringar på koncernföretag | | 202 163 | 200 186 |
| Övriga fordringar | 15 | 12 616 | 10 083 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 17 | 5 582 | 2 605 |
| **Summa kortfristiga fordringar** | | **220 561** | **212 874** |
| Kassa och bank | | 570 303 | 860 153 |
| **Summa omsättningstillgångar** | | **790 863** | **1 073 027** |
| **Summa tillgångar** | | **6 953 496** | **6 908 889** |
| **EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | | |
| ***Eget kapital*** | 19 | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Aktiekapital | | 2 219 | 2 209 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Överkursfond | | 4 825 885 | 4 794 428 |
| Balanserat resultat | | –455 697 | –13 966 |
| Årets resultat | | 581 532 | –247 390 |
| **Summa eget kapital** | | **4 953 939** | **4 535 280** |
| ***Långfristiga skulder*** | | | |
| Obligationslån | 20 | 499 550 | 1 049 578 |
| **Summa långfristiga skulder** | | **499 550** | **1 049 578** |
| ***Kortfristiga skulder*** | | | |
| Obligationslån | 20 | 829 884 | 620 000 |
| Leverantörsskulder | | 13 657 | 5 758 |
| Skulder till koncernföretag | | 620 954 | 657 968 |
| Övriga skulder | 21 | 3 090 | 2 804 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 22 | 32 423 | 37 501 |
| **Summa kortfristiga skulder** | | **1 500 007** | **1 324 030** |
| **Summa eget kapital och skulder** | | **6 953 496** | **6 908 889** |

Transaktion 09222115557545386732 Signerat FO TF GB PS TH JHJ TW

# RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL FÖR MODERBOLAGET

| | BUNDET EGET KAPITAL | | FRITT EGET KAPITAL | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 JANUARI–31 DECEMBER, TKR | AKTIEKAPITAL | ÖVERKURSFOND | BALANSERAT RESULTAT | ÅRETS RESULTAT | TOTALT EGET KAPITAL |
| **Ingående eget kapital 2023-01-01** | **1 920** | **3 594 722** | **–192 264** | **265 453** | **3 669 831** |
| Årets resultat * | | | | –247 390 | –247 390 |
| Vinstdisposition | | | 265 453 | –265 453 | – |
| *Återköp inlösen av egna aktier* | –50 | | –79 950 | | –80 000 |
| Fondemission | 50 | | –50 | | – |
| Nyemission | 289 | 1 199 706 | | | 1 199 995 |
| *Återköp av teckningsoptioner* | | | **–7 155** | | –7 155 |
| **Utgående eget kapital 2023-12-31** | **2 209** | **4 794 428** | **–13 966** | **–247 390** | **4 535 280** |
| **Ingående eget kapital 2024-01-01** | **2 209** | **4 794 428** | **–13 966** | **–247 390** | **4 535 280** |
| Årets resultat [1] | | | | 581 532 | 581 532 |
| Vinstdisposition | | | –247 390 | 247 390 | – |
| Återköp inlösen av egna aktier | –911 | | –229 508 | | –230 419 |
| Fondemission | 911 | | –911 | | – |
| Nyemission | 10 | 31 457 | | | 31 467 |
| Emission av teckningsoptioner | | | 36 143 | | 36 143 |
| Återköp av teckningsoptioner | | | –65 | | –65 |
| **Utgående eget kapital 2024-12-31** | **2 219** | **4 825 885** | **–455 697** | **581 532** | **4 953 939** |

[1] Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat


Transaktion 09222115557545386732 Signerat FO, TE, GB, PS, TH, JHJ, TW

# KASSAFLÖDESANALYS FÖR MODERBOLAGET

| TKR | NOT | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| ***Den löpande verksamheten*** | 27 | | |
| Rörelseresultat | | -3 135 | -21 769 |
| Erhållna räntor | | 333 842 | 362 687 |
| Betalda räntor | | -35 539 | -96 143 |
| | | **295 169** | **244 776** |
| ***Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital*** | | | |
| Ökning (-)/Minskning (+) av övriga kundfordringar | | -200 | - |
| Ökning (-)/Minskning (+) av övriga rörelsefordringar | | -5 382 | -184 210 |
| Ökning (+)/Minskning (-) av leverantörsskulder | | 7 900 | 324 |
| Ökning (+)/Minskning (-) av övriga rörelseskulder | | -43 251 | 148 659 |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten** | | **254 235** | **209 549** |
| ***Investeringsverksamheten*** | | | |
| Lämnade aktieägartillskott | | -372 477 | - |
| Utdelningar från dotterföretag | | - | 513 948 |
| Lämnade långfristiga lån | | -681 213 | -1 152 204 |
| Återbetalning av fordringar på koncernföretag | | 1 012 977 | 1 265 464 |
| **Kassaflöde från investeringsverksamheten** | | **-40 712** | **627 208** |
| ***Finansieringsverksamheten*** | | | |
| Nyemission | | 31 467 | 1 199 995 |
| Emission av teckningsoptioner | | 36 143 | - |
| Återköp av teckningsoptioner | | -65 | -7 155 |
| Upptagna lån | | 499 500 | 30 000 |
| Amortering av lån | | -840 000 | -1 400 000 |
| Återköp inlösen av egna aktier | | -230 419 | -80 000 |
| **Kassaflöde från finansieringsverksamheten** | | **-503 373** | **-257 160** |
| Årets kassaflöde | | -289 850 | 579 597 |
| Likvida medel vid årets början | | 860 153 | 280 557 |
| **Likvida medel vid årets slut** | | **570 303** | **860 153** |

ank=20250617-20250618;3118

Transaktion 09222115557545386732 Signerat FO TE GB PS TH JHJ TW

# Noter

## Not 1 Väsentliga redovisningsprinciper

### 1. GRUNDER FÖR REDOVISNINGEN

**1.1 Överensstämmelse med normgivning och lag**

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med IFRS Accounting Standards utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) sådana de antagits av EU. Vidare har Rådet för finansiell rapporteringsrekommendation RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner tillämpats. Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen utom i de fall som anges nedan under avsnittet "Moderbolagets redovisningsprinciper".

Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen den 28 april 2025. Koncernens rapport över resultat och övrigt totalresultat och balansräkning och moderbolagets resultat- och balansräkning kommer att framläggas för beslut om fastställelse på årsstämman den 27 maj 2025.

**1.2 Värderingsgrunder**

Förvaltningsfastigheter och derivatinstrument redovisas löpande till verkligt värde. Övriga tillgångar och skulder är redovisade till historiska anskaffningsvärden eller i förekommande fall till upplupet anskaffningsvärde vad gäller finansiella skulder och finansiella tillgångar som inte är derivat.

**1.3 Funktionell valuta och rapporteringsvaluta**

Moderbolagets funktionella valuta är svenska kronor som även utgör rapporteringsvalutan för moderbolaget och för koncernen. Det innebär att de finansiella rapporterna presenteras i svenska kronor. Samtliga belopp är, om inte annat anges, avrundade till närmaste tusental kronor. Transaktioner i utländsk valuta omvandlas till den vid transaktionstillfället aktuella valutakursen. Monetära tillgångar och skulder omräknas till balansdagens kurs.

### 2. BEDÖMNINGAR OCH UPPSKATTNINGAR

För att upprätta finansiella rapporter krävs å ena sidan bedömningar vid tillämpning av redovisningsprinciper och å andra sidan uppskattningar vid värdering av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Uppskattningar och antaganden baseras på historiska erfarenheter samt andra faktorer som bedöms vara relevanta och rimliga. Uppskattningar och antaganden ses över regelbundet och jämförs mot faktiskt utfall. Se vidare not 2.

### 3. ÄNDRADE REDOVISNINGSPRINCIPER

Tillämpade redovisningsprinciper i årsredovisningen och koncernredovisningen överensstämmer med de redovisningsprinciper som tillämpades vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen för 2023. Övriga av IASB godkända ändrade och nya IFRS-standarder och tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committee med ikraftträdande under året eller kommande perioder bedöms inte ha någon väsentlig påverkan på koncernens redovisning och finansiella rapporter förutom IFRS 18 Presentation and Disclosure in Financial Statements med tillämpning från januari 2027. Denna standard förändrar främst tre nyckelområden däribland strukturen på resultaträkningen, införandet av upplysningar om resultatmått som rapporteras utanför företagets finansiella rapporter "*management-defined performance measures*" (MPM) samt förbättrad aggregering i de primära rapporterna och noterna. Den fulla analysen av IFRS 18 är ännu inte avslutad. Införandet av Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) kommer att ha en väsentlig påverkan på Bolagets hållbarhetsrapportering om inte EU kommissionens omnibus förslag innebärandes att endast bolag med fler än 1 000 anställda ska omfattas röstas igenom. Efter beslut fattat den 3 april 2025 träffas Bolaget av CSRD först för räkenskapsåret 2027 istället för räkenskapsåret 2025 enligt tidigare lagstiftning.

### 4. KONSOLIDERINGSPRINCIPER

**4.1 Tillgångsförvärv**

När förvärv av dotterföretag innebär förvärv av nettotillgångar som inte utgör rörelse fördelas anskaffningskostnaden på de enskilda identifierbara tillgångarna och skulderna baserat på deras verkliga värden vid förvärvstidpunkten. Transaktionskostnader läggs till anskaffningsvärdet för förvärvade nettotillgångar. Hittillsvarande förvärv har bedömts utgöra tillgångsförvärv.

### 5. SEGMENTSRAPPORTERING

Ett rörelsesegment är en del av koncernen som bedriver verksamhet från vilken den kan generera intäkter och ådrar sig kostnader och för vilka det finns fristående finansiell information tillgänglig. Ett rörelsesegments resultat följs vidare upp av företagets högste verkställande beslutsfattare för att utvärdera resultatet samt för att kunna allokera resurser till rörelsesegmentet. Koncernledningens bedömning är att LSTH Svenska Handelsfastigheter har ett rörelsesegment. Denna bedömning baseras på den rapportering koncernledningen inhämtar för att följa och analysera verksamheten samt den information som inhämtas för att fatta strategiska beslut.

### 6. INTÄKTER

**6.1 Hyresintäkter**

Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter redovisas linjärt baserat på villkoren i leasingavtalen (hyresavtalen). Hyresrabatter periodiseras över kontraktets löptid, utom ifråga om rabatter som lämnas på grund av faktorer som tillfälligt begränsar hyresgästens fulla utnyttjande av förhyrda lokaler (t ex försenad hyresgästanpassning), vilka redovisas över den period begränsningen föreligger.

### 7. FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Finansiella intäkter består av ränteintäkter på fordringar och på insatta medel på bankkonton. Finansiella kostnader består främst av räntekostnader på lån och andra skulder samt räntekuponger på derivat som används för att säkra ränterisk samt periodiserade uppläggningsavgifter och årliga tomträttsavgälder.

Finansiella fordringar och finansiella skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde.


Transaktion 09222115557545386732 Signerat FO, TE, GB, PS, TH, JHJ, TW

ank=20250617-20250618093319

**8. VÄRDEFÖRÄNDRINGAR PÅ FÖRVALTNINGSFASTIGHETER SAMT OREALISERADE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR PÅ DERIVAT**

Orealiserade och realiserade förändringar i verkligt värde på förvaltningsfastigheter respektive orealiserade värdeförändringar på räntederivat redovisas i resultatet i särskilda poster mellan resultatnivåerna Förvaltningsresultat och Resultat före skatt, nämligen Värdeförändringar på förvaltningsfastigheter respektive Värdeförändringar på derivat. Realiserade värdeförändringar på derivat vid förtida stängning redovisas under finansiella intäkter och kostnader.

**9. SKATTER**

Vid tillgångsförvärv redovisas ingen separat uppskjuten skatt vid anskaffningstidpunkten utan tillgången redovisas till ett anskaffningsvärde motsvarande tillgångens verkliga värde efter avdrag för eventuell rabatt för skattemässigt ej avdragsgillt anskaffningsvärde. Vid efterföljande värdering av förvärvad fastighet till verkligt värde kommer skatterabatten helt eller delvis att ersättas av en redovisad värdeförändring av fastigheten. Efter förvärvstidpunkten för tillgångsförvärv redovisas uppskjuten skatt endast på förändringar av redovisat värde och förändringar av skattemässigt värde som uppkommer efter förvärvstidpunkten.

**10. FÖRVALTNINGSFASTIGHETER**

**10.1 Definition och värdering**

Förvaltningsfastigheter innefattar byggnader, mark, markanläggningar samt fastighetsinventarier. Även fastigheter under uppförande och ombyggnation som avses att användas som förvaltningsfastigheter när arbetena är färdigställda klassificeras som förvaltningsfastigheter.

Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde i enlighet med redovisningsstandarden IAS 40. Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningsvärde, vilket inkluderar till förvärvet direkt hänförbara utgifter. Vid förvärv av fastighetsbolag som utgör tillgångsförvärv erhålls vanligen rabatt för ej skattemässigt avdragsgilla avskrivningar på bolagets fastighet. Denna rabatt minskar fastighetens initialt redovisade koncernmässiga anskaffningsvärde. Vid efterföljande värdering av förvaltningsfastigheten till verkligt värde kommer skatterabatten helt eller delvis att ersättas ev en redovisad värdeförändring av fastigheten.

Såväl orealiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i årets resultat. Realiserade värdeförändringar avser värdeförändringar från senaste rapporteringstillfället fram till avyttringstillfället för under perioden avyttrade fastigheter, efter hänsyn till under perioden aktiverade investeringsutgifter. Orealiserade värdeförändringar avser övriga värdeförändringar som inte härrör från förvärv eller aktiverade investeringsutgifter. Förvärv respektive avyttring av fastighet redovisas då risker och förmåner som förknippas med äganderätten övergår till köparen eller säljaren, vilket ofta innebär redovisning per tillträdesdagen. Kontrollen över tillgången kan ha övergått vid ett tidigare tillfälle än tillträdestidpunkten och om så har skett redovisas transaktionen vid denna tidigare tidpunkt. Vid bedömning av transaktionstidpunkt beaktas vad som avtalats mellan parterna beträffande risker och förmåner samt engagemang i den löpande förvaltningen. Därutöver beaktas omständigheter som kan påverka affärens utgång vilka ligger utanför säljarens och/eller köparens kontroll.

**10.2 Tillkommande utgifter**

Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet för förvaltningsfastigheter endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med utgifterna kommer att komma företaget till del och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Utgifter för utbyte av identifierade komponenter och tillägg av nya komponenter läggs till det redovisade värdet, när de uppfyller kriterierna ovan. Reparationer och underhåll kostnadsförs i samband med att utgiften uppkommer.

**11. FINANSIELLA INSTRUMENT**

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar bland tillgångarna likvida medel, hyres- och kundfordringar samt derivat. Bland skulderna återfinns leverantörsskulder, låneskulder samt derivat.

**11.1 Klassificering och efterföljande värdering av finansiella tillgångar**

Samtliga koncernens finansiella tillgångar värderas till upplupet anskaffningsvärde förutom derivat som värderas till verkligt värde via resultatet. Finansiella tillgångar exklusive derivat innehas inom ramen för en affärsmodell vars mål är att erhålla de avtalsenliga kassaflödena samtidigt som kassaflödena från tillgångarna endast utgörs av betalningar av kapitalbelopp och ränta.

**11.2 Klassificering och efterföljande värdering av finansiella skulder**

Finansiella skulder klassificeras som värderade till upplupet anskaffningsvärde eller verkligt värde via resultatet. En finansiell skuld klassificeras till verkligt värde via resultatet om den klassificeras som innehav för handelsändamål, som ett derivat eller den har blivit identifierad som sådan vid första redovisningstillfället. Samtliga koncernens finansiella skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde, förutom dess derivat som värderas till verkligt värde via resultatet.

**12. NEDSKRIVNINGAR**

Koncernens redovisade tillgångar bedöms vid varje rapporttillfälle för att avgöra om det finns indikation på nedskrivningsbehov. IAS 36 tillämpas avseende nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar och andelar i dotterföretag. Finansiella tillgångar nedskrivningsprövas enligt IFRS 9.

**12.1 Nedskrivning av finansiella tillgångar**

Koncernen har historiskt sett haft små kreditförluster då majoriteten av kundfordringarna utgörs av hyresfordringar som faktureras i förskott samt att alla betalningar som är försenade från 8 dagar följs upp. Det görs löpande bedömning av kre-

Transaktion 09222115557545386732 Signerat FO TF GB PS TH JH I TW

ditreserveringar baserat på historik samt nuvarande och framåtblickande faktorer för samtliga koncernens fordringar. För kundfordringar som inte är förfallna eller förfallna med upp till 45 dagar leder dessa kreditreserveringar till oväsentliga belopp. I de fall fordringar är förfallna med mer än 45 dagar görs en individuell bedömning och reservering fastställd utifrån historiska erfarenheter av kundförluster på liknande fordringar.

**13. ERSÄTTNINGAR TILL ANSTÄLLDA**

**13.1 Avgiftsbestämda pensionsplaner**

Bolaget har enbart avgiftsbestämda pensionsplaner. Förpliktelserna avseende avgiftsbestämda pensionsplaner redovisas som en kostnad i resultatet i den takt de intjänas genom att de anställda utfört tjänster åt företaget under en period.

**15. MODERBOLAGETS REDOVISNINGSPRINCIPER**

Skillnaderna mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper framgår nedan.

**15.1 Klassificering och uppställningsformer**

Resultaträkning och balansräkning är för moderbolaget upprättade enligt årsredovisningslagens scheman, medan rapporten över förändringar i eget kapital och kassaflödesanalysen baseras på IAS 1 Utformning av finansiella rapporter respektive IAS 7 Rapport över kassaflöden. De skillnader mot koncernens rapporter som gör sig gällande i moderbolagets resultat- och balansräkningar utgörs främst av redovisning av finansiella intäkter och kostnader samt eget kapital.

**15.2 Dotterföretag**

Andelar i dotterföretag redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdemetoden. Detta innebär att transaktionsutgifter inkluderas i det redovisade värdet för innehav i dotterföretag.

**15.3 Finansiella instrument**

Moderbolaget har valt att inte tillämpa IFRS 9 för finansiella instrument. Delar av principerna i IFRS 9 är dock ändå tillämpliga – såsom avseende nedskrivningar, inbokning/bortbokning, kriterier för att säkringsredovisning ska få tillämpas och effektivräntemetoden för ränteintäkter och räntekostnader.

I moderbolaget värderas finansiella anläggningstillgångar till anskaffningsvärde minus eventuell nedskrivning och finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip. För finansiella tillgångar som redovisas till upplupet anskaffningsvärde tillämpas IFRS 9s nedskrivningsregler.

**15.4 Finansiella garantier/Eventualförpliktelser**

Moderbolagets utställda finansiella garantiavtal består i huvudsak endast av borgensförbindelser till förmån för skuld upptagen i dotterföretag. Finansiella garantier innebär att företaget har ett åtagande att ersätta innehavaren av ett skuldinstrument för förluster som denne ådrar sig på grund av att en angiven gäldenär inte fullgör betalning vid förfall enligt avtalsvillkoren. För redovisning av finansiella garantiavtal tillämpar moderbolaget en av Rådet för finansiell rapportering tillåten lättnadsregel jämfört med reglerna i IFRS 9. Lättnadsregeln avser finansiella garantiavtal utställda till förmån för dotterföretag. Moderbolaget redovisar finansiella garantiavtal som avsättning i balansräkningen när bolaget har ett åtagande för vilket betalning sannolikt erfordras för att reglera åtagandet.

**15.5 Koncernbidrag**

Koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition hos både hos givare och mottagare, oavsett om koncernbidraget är lämnat eller erhållet. Erhållna eller lämnade koncernbidrag påverkar företagets aktuella skatt.

## Not 2 Viktiga uppskattningar och bedömningar

**FÖRVALTNINGSFASTIGHETER**

Vid värdering av förvaltningsfastigheter har uppskattningar och antaganden en betydande påverkan på koncernens redovisade resultat och ställning. Värderingen av förvaltningsfastigheter kräver antaganden om framtida kassaflöden samt bedömningar av aktuella marknadsmässiga avkastningskrav för varje enskild fastighet. För att spegla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och uppskattningar anges normalt i värderingarna ett så kallat värderingsintervall om +/– 5–10%. Information om viktiga antaganden och osäkerhet vid värdering av förvaltningsfastigheter framgår av not 12.

## Not 3 Leasingavtal

**KONCERNEN SOM LEASEGIVARE**

Koncernen hyr ut lokaler i förvaltningsfastigheter. Koncernen klassificerar dessa hyreskontrakt som operationella leasingavtal eftersom avtalen inte överför de betydande risker och förmåner som är förknippade med ägandet av den underliggande tillgången. De leasingavgifter som erhålls benämns hyresintäkter.

Hyreskontrakt upprättas initialt normalt på en hyrestid som omfattar 3–5 år. Längre avtal förekommer främst där mer betydande investeringar sker utifrån specifika hyresgästers önskemål. Vid årsskiftet uppgick den genomsnittliga återstående kontraktstiden i portföljen till 5,1 år (5,0 år). Kontrakten för kommersiella lokaler har nästan alltid indexklausuler.

Tabellen nedan visar hyresintäkterna beräknade utifrån aktuella hyreskontrakt.

**FÖRFALLOSTRUKTUR KONTRAKTERAD HYRA EXKL TILLÄGG**

| *Koncernen* | | 2024 |
|---|---|---|
| **TKR** | **ÅRSHYRA** | **%** |
| 2025 | 128 403 | 8,6 |
| 2026 | 189 260 | 12,7 |
| 2027 | 183 344 | 12,3 |
| 2028 | 143 845 | 9,7 |
| 2029 och senare | 842 564 | 56,6 |
| **Summa** | **1 487 417** | **100** |

| | | 2023 |
|---|---|---|
| **TKR** | **ÅRSHYRA** | **%** |
| 2024 | 91 090 | 8,0 |
| 2025 | 180 154 | 15,8 |
| 2026 | 135 607 | 11,9 |
| 2027 | 113 460 | 9,9 |
| 2028 och senare | 620 861 | 54,4 |
| **Summa** | **1 141 172** | **100** |

Förfallostrukturen ovan avser kontrakterad hyra exklusive tillägg. Av detta är butiker ca 90% (91).

Av totala hyresintäkter utgör 7% (8) serviceintäkter.


Transaktion 09222115557545386732 Signerat FO, TE, GB, PS, TH, JHJ, TW

ank=20250617-20250618093320

### KONCERNEN SOM LEASETAGARE

Det finns ett mindre antal leasingavtal, där koncernen är leasetagare vilka främst avser tomträtter.

Nyttjanderättstillgångarna avseende koncernens tomträttsavtal skrivs ej av då både leasingperioden och tillgångarnas nyttjandeperiod anses vara eviga.

På balansdagen har koncernen nyttjanderättstillgångar om 541 312 tkr och leasingskulder om 537 004 tkr, beräknade på en ränta om 3,25%.

### TOMTRÄTTSAVGÄLD

Tomträttsavgälden för år 2024 var 9 087 tkr (889 tkr). Tomträttsavgäld är den avgift en ägare till byggnad på kommunalt ägd mark årligen betalar till kommunen. Tomträttsavgälden är fördelad över tid och omförhandlas med 10 till 40 års mellanrum. Vid 2024 års utgång hade koncernen 12 fastigheter (7) upplåtna med tomträtt. Ökningen av antalet fastigheter upplåtna med tomträtt är en effekt av de förvärv bolaget gjort under året.

### AVTALADE FRAMTIDA TOMTRÄTTSAVGÄLDER

*Koncernen*

| TKR | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Avtalade avgälder med betalning inom ett år | 17 244 | 930 |
| Avtalade avgälder med betalning mellan två till fem år | 18 271 | 3 523 |
| Avtalade avgälder med betalning senare än fem år | 32 442 | 4 670 |
| **Summa** | **67 957** | **9 123** |

### KOSTNADER FÖR KORTTIDSLEASING

*Koncernen och moderbolaget*

| TKR | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Leasing av bilar | 3 751 | 3 730 |

## Not 4 Fastighetskostnader

### SPECIFIKATION AV KONCERNENS FASTIGHETSKOSTNADER

| TKR | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Drift | 198 195 | 154 258 |
| Reparation- och underhåll | 57 307 | 49 212 |
| Fastighetsadministration | 39 697 | 36 773 |
| Fastighetsskatt | 81 686 | 65 617 |
| **Summa fastighetskostnader** | **376 884** | **305 860** |

Transaktion 09222115557545386732 Signerat FO TE GB PS TH JH J TW

## Not 5
## KOSTNADER FÖR ERSÄTTNINGAR TILL ANSTÄLLDA

*Koncernen*

| TKR | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Löner och ersättningar mm | 42 149 | 39 533 |
| Pensionskostnader, avgiftsbaserade planer | 7 554 | 7 076 |
| Sociala avgifter | 13 981 | 13 302 |
| **Summa** | **63 684** | **59 911** |

### MEDELANTALET ANSTÄLLDA

| | 2024 | VARAV MÄN | 2023 | VARAV MÄN |
|---|---|---|---|---|
| ***Moderbolaget*** | | | | |
| Sverige | 40 | 52% | 36 | 54% |
| Totalt moderbolaget | 40 | | 36 | |
| Totalt i dotterföretag | – | | – | |
| **Koncernen totalt** | **40** | **52%** | **36** | **54%** |

### KÖNSFÖRDELNING I FÖRETAGSLEDNINGEN

| | 2024-12-31 KVINNOR % | 2023-12-31 KVINNOR % |
|---|---|---|
| ***Moderbolaget*** | | |
| Styrelsen | 20% | 38% |
| Övriga ledande befattningshavare | 33% | 33% |
| ***Koncernen totalt*** | | |
| Styrelsen | 20% | 38% |
| Övriga ledande befattningshavare | 33% | 33% |

### LÖNER, ANDRA ERSÄTTNINGAR OCH SOCIALA KOSTNADER

| TKR | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| **Moderbolaget** | | |
| Löner och ersättningar | 42 149 | 39 533 |
| Sociala kostnader | 21 535 | 20 378 |
| (varav pensionskostnad)* | 7 554 | 7 076 |

* Av moderbolagets pensionskostnader avser 859 (1 242) gruppen styrelse och vd. Några utestående pensionsförpliktelser till gruppen styrelse och vd föreligger ej.

### LÖNER OCH ANDRA ERSÄTTNINGAR FÖRDELADE MELLAN LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE OCH ÖVRIGA ANSTÄLLDA

| TKR | 2024 | |
|---|---|---|
| ***Moderbolaget totalt*** | LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE | ÖVRIGA ANSTÄLLDA |
| Sverige | 13 602 | 28 547 |
| **Moderbolaget totalt** | **13 602** | **28 547** |
| **Koncernen totalt** | **13 602** | **28 547** |

| TKR | 2023 | |
|---|---|---|
| ***Moderbolaget totalt*** | LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE | ÖVRIGA ANSTÄLLDA |
| Sverige | 14 337 | 25 196 |
| **Moderbolaget totalt** | **14 337** | **25 196** |
| **Koncernen totalt** | **14 337** | **25 196** |

### INCITAMENTSPROGRAM

Bolaget har under året infört ett incitamentsprogram där samtliga anställda fått möjligheten att köpa teckningsoptioner i bolaget. Totalt emitterades 1 420 930 teckningsoptioner, varav 1 032 364 stycken tecknats av anställda. Varje teckningsoption ger rätten att förvärva en aktie i bolaget under perioden mars–april 2029 till en teckningskurs om 295 kr per aktie.

### AVGÅNGSVEDERLAG

Avtal om avgångsvederlag eller andra förmåner finns varken för vd, styrelsens ordförande, för övriga styrelseledamöter eller andra ledande befattningshavare.

### LEDANDE BEFATTNINGSHAVARES FÖRMÅNER

**Principer för ersättning till styrelsen**

Till styrelsens ordförande och övriga ledamöter utgår arvode enligt årsstämmans beslut.

**Principer för ersättning till vd**

*Ersättning*

Till vd utgår ersättning i form av fast lön, rörlig ersättning och pension. Under 2024 var den genomsnittliga grundlönen per månad 336 tkr (302) för vd. Ersättningen kan därutöver bestå av rörlig lön. Den rörliga lönen baseras på bolagets kvantitativa mål samt ESG-rating. Under 2024 var den rörliga ersättningen till vd 402 tkr (1 192).

*Uppsägningstider och avgångsvederlag*

Vd har med bolaget en ömsesidig uppsägningstid om sex månader och ingen rätt till avgångsvederlag enligt anställningsavtal.

*Pensionsersättningar*

Bolaget avsätter månatligen ett belopp motsvarande ITP 1. Under 2024 var premiekostnaderna 1 111 tkr (911) avseende vd.

**Principer för ersättning till övriga ledande befattningshavare**

*Ersättning*

Ersättningen beslutas av vd med bistånd av styrelsens ordförande. Ersättningens nivå för den enskilde befattningshavaren ska vara baserad på faktorer som befattning, kompetens, erfarenhet och prestation. Ersättningen består av fast lön och pension samt ska därutöver kunna bestå av rörlig lön.

*Uppsägningstider och avgångsvederlag*

Övriga ledande befattningshavare följer LAS alternativt har som högst tre månaders uppsägningstid. Bolaget ska dock i förekommande fall iaktta den längre uppsägningstid som följer av lagen om anställningsskydd. Under uppsägningstiden har övriga ledande befattningshavare rätt till full lön och övriga anställningsförmåner. Ingen av de övriga ledande befattningshavarna är berättigad till avgångsvederlag.

**Pensionsersättningar**

Övriga ledande befattningshavare är berättigade pensionsförmåner motsvarande ITP 1.


Transaktion 09222115557545386732 Signerat FO, TE, GB, PS, TH, JHJ, TW

ank=20250618T082321

### LÖNER OCH ANDRA ERSÄTTNINGAR OCH ÖVRIGA FÖRMÅNER TILL STYRELSE OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE I MODERBOLAGET 2024

| TKR | GRUNDLÖN /ARVODE | RÖRLIG ERSÄTTNING | ÖVRIGA FÖRMÅNER | PENSIONS-KOSTNAD | ÖVRIGA ERSÄTTNINGAR | SUMMA |
|---|---|---|---|---|---|---|
| ***Styrelse 2024*** | | | | | | |
| Ordförande T. Evertsson (ledamot från 2024-02-15, ordföran-de från 2024-10-31) | 284 | – | – | – | – | **284** |
| Ledamot G. Balsvik | 250 | – | – | – | – | **250** |
| Ledamot F. Olsson | – | – | – | – | – | **–** |
| Ledamot P. Sundin | 270 | – | – | – | – | **270** |
| Ledamot S. Unge | 270 | – | – | – | 143[1] | **413** |
| Ledamot A. Granström (från 2024-05-30 till 2024-06-28) | 21 | – | – | – | – | **21** |
| Ledamot E. Andersson Rahlén (till 2024-05-30) | – | – | – | – | – | **–** |
| Ordförande A. Taaveniku (till 2024-05-30) | 229 | – | – | – | | **229** |
| Ordförande P. Forslund (från 2024-05-30 till 2024-11-18) | 252 | – | – | – | – | **252** |
| Ledamot J. Röhss (till 2024-02-15) | 19 | – | – | – | – | **19** |
| Vd T. Holm (Ledamot till 2024-05-30) | 4 113 | 402 | 196 | 1 111 | – | **5 821** |
| ***Resterande Ledning*** | | | | | | |
| (5 personer) | 7 571 | 1 516 | 367 | 1 664 | – | **11 118** |
| **Summa** | **13 279** | **1 918** | **563** | **2 774** | **143** | **18 677** |
| ***Styrelse 2023*** | | | | | | |
| Ordförande A. Taavenikku | 505 | – | – | – | – | **505** |
| Ledamot J. Röhss | 120 | – | – | – | – | **120** |
| Ledamot G. Balsvik (från 2023-03-31) | – | – | – | – | – | **–** |
| Ledamot F. Olsson (från 2023-03-31) | – | – | – | – | – | **–** |
| Ledamot E. Andersson Rahlén (från 2023-05-31) | – | – | – | – | – | **–** |
| Ledamot S.Unge (från 2023-03-31) | 101 | – | – | – | 127[1] | **228** |
| Ledamot P. Sundin (från 2023-03-31) | 72 | – | – | – | – | **72** |
| Ledamot B. Liffner (till 2023-03-31) | 29 | – | – | – | – | **29** |
| Vd L. Sten (Vd till 2023-03-31) | 670 | 800 | 1 | 89 | – | **1 559** |
| Vd T. Holm (Vd från 2023-04-01) | 3 627 | 1 192 | 128 | 911 | – | **5 858** |
| ***Resterande Ledning*** | | | | | | |
| (6 personer) | 6 513 | 1 536 | 338 | 1 172 | – | **9 559** |
| **Summa** | **11 636** | **3 528** | **467** | **2 172** | **127** | **17 930** |

## Not 6
### ARVODE OCH KOSTNADSERSÄTTNING TILL REVISORER

| TKR | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| ***Koncernen*** | | |
| **KPMG** | | |
| Revisionsuppdrag | 2 420 | 2 594 |
| Andra uppdrag | 349 | 215 |
| ***Moderbolaget*** | | |
| **KPMG** | | |
| Revisionsuppdrag | 2 420 | 2 594 |
| Andra uppdrag | 349 | 215 |

Med revisionsuppdrag avses lagstadgad revision av års- och koncernredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning samt revision och annan granskning utförd i enlighet med överenskommelse eller avtal.

Andra uppdrag inkluderar övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

## Not 7
### CENTRALA ADMINISTRATIONSKOSTNADER

| TKR | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| ***Koncernen*** | | |
| Löner, sociala kostnader och övriga personalkostnader | 35 331 | 32 216 |
| Avskrivningar | – | – |
| Administrationskostnader | 60 460 | 68 666 |
| **Summa** | **95 791** | **100 882** |
| ***Moderbolaget*** | | |
| Löner, sociala kostnader och övriga personalkostnader | 66 241 | 61 341 |
| Avskrivningar | – | – |
| Administrationskostnader | 58 892 | 66 356 |
| **Summa** | **125 133** | **127 697** |

Transaktion 09222115557545386732 Signerat FO TF GB PS TH JHJ TW

## Not 8
### RESULTAT FRÅN ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

| TKR | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| ***Moderbolaget*** | | |
| Nedskrivning av dotterbolagsandelar | – | –1 029 000 |
| Återföring nedskrivning av dotterbolags-andelar | *286 000* | – |
| Utdelning från dotterföretag | – | 513 948 |
| **Summa** | **286 000** | **–515 052** |

## Not 9
### FINANSIELLA POSTER
**KONCERNEN**

| TKR | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Övriga ränteintäkter | 12 072 | 6 488 |
| **Finansiella intäkter** | **12 072** | **6 488** |
| Räntekostnader, kreditinstitut | –280 044 | –131 206 |
| Räntekostnader, obligationslån | –53 571 | –105 924 |
| Tomträttsavgälder | –9 087 | –890 |
| Övriga finansiella kostnader | –2 153 | –490 |
| **Finansiella kostnader** | **–344 854** | **–238 508** |

Räntekostnad för derivat värderas till verkligt värde och uppgår till +153 239 tkr (+166 224 tkr)

**MODERBOLAGET**

| TKR | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| ***Ränteintäkter och liknande resultatposter*** | | |
| Ränteintäkter, koncernföretag | 323 164 | 355 793 |
| Övriga ränteintäkter | 10 679 | 40 978 |
| **Summa** | **333 842** | **396 770** |
| ***Räntekostnader och liknande resultatposter*** | | |
| Räntekostnader, obligationer | –53 571 | –105 924 |
| Räntekostnader, kreditinstitut | –955 | –1 559 |
| Räntekostnader, derivat | 17 309 | 15 143 |
| Räntekostnader, övriga | –122 | –144 |
| **Summa** | **–37 339** | **–92 484** |

## Not 10
### BOKSLUTSDISPOSITIONER

| TKR | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| ***Moderbolaget*** | | |
| Erhållet/lämnat koncernbidrag | 2 163 | –14 856 |
| **Summa** | **2 163** | **–14 856** |

## Not 11
### SKATTER
**REDOVISAT I RAPPORT ÖVER RESULTAT OCH ÖVRIGT TOTALRESULTAT**

| TKR | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| ***Koncernen*** | | |
| ***Aktuell skattekostnad (–)/skatteintäkt(+)*** | | |
| Periodens skattekostnad | –69 008 | –58 664 |
| **Summa** | **–69 008** | **–58 664** |
| Uppskjuten skattekostnad (–) /skatteintäkt (+) | 28 921 | – |
| Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader | –350 932 | 259 146 |
| Uppskjuten skattekostnad till följd av utnyttjande av tidigare aktiverat skattevärde i underskottsavdrag | –245 | –391 |
| **Summa** | **–322 256** | **258 755** |
| **Totalt redovisad skattekostnad i koncernen** | **–391 264** | **200 092** |
| ***Moderbolaget*** | | |
| ***Aktuell skattekostnad (–)/skatteintäkt(+)*** | | |
| Periodens skattekostnad | – | – |
| **Summa** | – | – |
| ***Uppskjuten skattekostnad (–) /skatteintäkt (+)*** | | |
| Uppskjuten skattekostnad till följd av utnyttjande av tidigare aktiverat skattevärde i underskottsavdrag | – | – |
| **Summa** | – | – |
| **Totalt redovisad skattekostnad i moderbolaget** | – | – |

**AVSTÄMNING AV EFFEKTIV SKATT**
***Koncernen***

| TKR | 2024 (%) | 2024 | 2023 (%) | 2023 |
|---|---|---|---|---|
| **Resultat före skatt** | | **2 393 313** | | **–1 433 216** |
| Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget | 20,6% | –493 022 | 20,6% | 295 243 |
| Ej avdragsgilla kostnader | 0,0% | –316 | 0,0% | –264 |
| Ej skattepliktiga intäkter | 0,0% | 152 | 0,0% | 162 |
| Ökning av kvarstående negativt räntenetto utan motsvarande aktivering av uppskjuten skatt | 0,2% | –5 307 | –0,2% | –2 151 |
| Aktivering av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag | –1,2% | 28 921 | 0,0% | – |
| Skatt hänförlig till värdeförändringar i fastigheter utan motsvarande aktivering av uppskjuten skatt | –3,3% | 78 725 | –6,5% | –93 495 |
| Schablonränta på periodiseringsfond | 0,0% | – | 0,0% | –1 |
| Övrigt | 0,0% | –417 | 0,0% | 599 |
| **Redovisad effektiv skatt** | **16,3%** | **–391 264** | **14,0%** | **200 092** |


Transaktion 09222115557545386732 Signerat FO, TE, GB, PS, TH, JHJ, TW

ank=20250617-20250618/0930330

**MODERBOLAGET**

| TKR | 2024 (%) | 2024 | 2023 (%) | 2023 |
|---|---|---|---|---|
| Resultat före skatt | | 581 532 | | -247 390 |
| Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget | 20,6% | -119 796 | 20,6% | 50 962 |
| Ej avdragsgilla kostnader | 0,0% | -200 | -85,8% | -212 195 |
| Ej skattepliktiga intäkter | -10,1% | 58 928 | 42,8% | 105 888 |
| Förändring av skattemässigt värde på derivat utan motsvarande aktivering av uppskjuten skatt | -0,3% | 1 800 | 0,7% | 1 800 |
| Erhållet negativt räntenetto | -10,2% | 59 268 | 21,6% | 53 544 |
| **Redovisad effektiv skatt** | **0,0%** | **-** | **0,0%** | **-** |

## REDOVISAT I BALANSRÄKNINGEN

### UPPSKJUTNA SKATTEFORDRINGAR OCH SKULDER

**Redovisade uppskjutna skattefordringar och-skulder**
Uppskjutna skattefordringar och -skulder hänför sig till följande:

| KONCERNEN | UPPSKJUTEN SKATT 2024-12-31 | | | UPPSKJUTEN SKATT 2023-12-31 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| TKR | FORDRAN | SKULD | NETTO | FORDRAN | SKULD | NETTO |
| Förvaltningsfastigheter | - | 963 217 | -963 217 | - | 600 741 | -600 741 |
| Derivat | - | 7 124 | -7 124 | - | 21 166 | -21 166 |
| Underskottsavdrag | 26 437 | - | 26 437 | 1 170 | | 1 170 |
| Övrigt | 817 | - | 817 | - | 90 | -90 |
| Skattefordringar/-skulder | 27 254 | 970 341 | -943 087 | 1 170 | 621 997 | -620 826- |
| Kvittning | -27 254 | -27 254 | - | -1 170 | -1 170 | - |
| Skattefordringar/-skulder, netto | 0 | 943 087 | -943 087 | - | 620 826 | -620 826 |

| MODERBOLAGET | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Underskottsavdrag | - | - | - | - | - | - |
| Skattefodringar/-skulder | - | - | - | - | - | - |
| Skattefodringar/-skulder, netto | - | - | - | - | - | - |

### EJ REDOVISADE UPPSKJUTNA SKATTEFORDRINGAR

Avdragsgilla temporära skillnader och skattemässiga underskottsavdrag för vilka uppskjutna skattefordringar inte har redovisats i resultat- och balansräkningarna:

| | KONCERNEN | | MODERBOLAGET | |
|---|---|---|---|---|
| TKR | 2024-12-31 | 2023-12-31 | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
| Ej avdragna räntekostnader | 46 931 | 26 847 | - | - |
| Ej avdragna fastighetsförluster | - | - | - | - |
| **Summa** | **46 931** | **26 847** | - | - |

Uppskjutna skattefordringar som inte redovisats avser ej avdragna räntekostnader som det inte är sannolikt att bolagen kommer att kunna utnyttja för avräkning mot framtida beskattningsbara vinster. Det finns ingen förfallotidpunkt för fastighetsförlusterna medan ej avdragna räntekostnader förfaller inom 2–6 år.

Transaktion 09222115557545386732 Signerat FO TF GB PS TH JHJ TW

## Not 12
## FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

**KONCERNEN**

| VÄRDEFÖRÄNDRING FÖRVALTNINGSFASTIGHETER | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Realiserade värdeförändringar | –200 | 1 266 |
| Orealiserade värdeförändringar | 1 779 821 | –1 746 450 |
| **Summa** | **1 779 621** | **–1 745 184** |

| FÖRÄNDRING AV VERKLIGT VÄRDE FÖR FÖRVALTNINGSFASTIGHETER | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Ingående balans | 14 215 190 | 15 432 100 |
| Köp | 3 079 522 | 412 549 |
| Investeringar i befintliga fastigheter [1] | 251 693 | 129 417 |
| Avyttringar | –900 | –15 009 |
| Nybyggnationer | 61 970 | 2 583 |
| Orealiserade värdeförändringar redovisade i resultatet | 1 779 821 | –1 746 450 |
| **Summa** | **19 387 295** | **14 215 190** |

[1] *Investeringar i befintliga fastigheter innefattar ombyggnad och aktiverade komponentbyten.*

| ANNAN PÅVERKAN PÅ PERIODENS RESULTAT ÄN FRÅN VÄRDEFÖRÄNDRINGAR | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Hyresintäkter | 1 492 944 | 1 195 996 |
| Direkta kostnader för förvaltningsfastigheter som genererat hyresintäkter under perioden (drift- och underhållskostnader samt fastighetsskatt) | –337 188 | –269 087 |
| Direkta kostnader för förvaltningsfastigheter som inte genererat hyresintäkter under perioden (drift- och underhållskostnader samt fastighetsskatt) | – | – |

### VERKLIGT VÄRDE

Koncernen redovisar förvaltningsfastigheter till verkligt värde enligt verkligt värdemetod i IAS 40. Nedan lämnas information om verkligt värde. Verkligt värde definieras som det pris som vid värderingstidpunkten skulle erhållas vid försäljning av en tillgång eller betalas vid överlåtelse av en skuld genom en ordnad transaktion mellan marknadsaktörer, en form av marknadsvärde.

### VÄRDERINGSPROCESS

Samtliga fastigheter värderas årligen under det fjärde kvartalet av externa, oberoende fastighetsvärderare, med relevanta, professionella kvalifikationer och med erfarenhet av aktuell geografisk marknad och fastighetskategori.

Under 2024 har värderingar utförts av värderingsföretagen Cushman & Wakefield, Novier Property Advisors AB och Newsec Advisory Sweden AB. De externa värderarna ska besiktiga varje fastighet minst vart tredje år.

Fastigheterna värderas enligt de värderingsprinciper som följer av RICS Valuation – Global Standards 2022 ("Red Book"), The International Valuation Standard Committee (IVSC) samt därtill de standarder som finns inom Europeiska Valuation Standards 2020 (EVS 2020) och följer Samhällsbyggarnas etiska regler.

Utöver den externa värderingen av hela fastighetsportföljen i kvartal fyra görs externvärderingar vid andra tidpunkter under året om väsentliga förändringar i marknaden eller i enskilda fastigheter föranleder det. Vid varje kvartalsskifte görs även en genomgång av de materiella antaganden som ligger till grund för de senaste externvärderingarna där bedömning görs om det skett någon förändring i avkastningskraven, i investeringsantaganden eller eventuella reserveringar som påverkat värdet.

### VÄRDERINGSTEKNIK

Verkliga värden fastställts vanligtvis med en kombinerad tillämpning av ortsprismetod och avkastningsbaserad metod. Det verkliga värdet per 2024-12-31 är fastställt utifrån en avkastningsbaserad metod.

Den avkastningsbaserade metoden är baserad på nuvärdesberäkning av framtida kassaflöden i form av driftnetton, som successivt marknadsanpassats, samt nuvärdet av ett bedömt restvärde. Kassaflödeskalkylernas längd är om minst fem år men längden anpassas så att det sista året, som ligger till grund för restvärdesberäkningen, är helt marknadsanpassat. Kalkylperioden som ligger till grund för externvärderingarna per 2024-12-31 sträcker sig från januari 2025 till december 2034 med ett årligt inflationsantagande om 2% under hela kalkylperioden.

Restvärdet har bedömts genom en evighetskapitalisering med direktavkastningskrav baserat på en ortsprismetod.

Diskonteringsräntan som använts för nuvärdesberäkning av framtida kassaflöden består av direktavkastningskravet med tillägg för antagen tillväxt i kassaflödena under prognosperioden.

IFRS kategoriserar indata för värdering till verkligt värde i tre nivåer. Värderingarna av företagets fastigheter har skett med indata hänförlig till nivå 3, då ej observerbara indata som använts i värderingarna har en väsentlig påverkan på bedömda värden. Klassificering i nivå 3 sker i värdehierarkin enligt IFRS 13 med värdeförändringen i resultaträkningen.

Indata: Hyresinbetalningarna beräknas utifrån befintliga lokalhyreskontrakt fram till avtalstidens slut. Lokalhyreskontrakt med en utgående hyra som bedöms vara marknadsmässig antas förlängas med oförändrade villkor efter utgången av innevarande kontraktsperiod, medan övriga lokalhyror justeras till en marknadsmässig hyresnivå. Kassaflödet för drift-, underhåll-och administrationskostnader baseras på marknadsmässiga och normaliserade utbetalningar för drift, underhåll och fastighetsadministration varvid justering sker för avvikelser. Investeringar beräknas utifrån det investeringsbehov som bedöms föreligga.

I verkligt värde för förvaltningsfastigheter ingår även byggrätter. Dessa värderas främst genom tillämpning av ortsprismetoden, vilket innebär att bedömningen av värdet sker utifrån jämförelser av priser för likartade byggrätter. Per den 31 december 2024 uppgick byggrätterna i portföljen till 7 750 kvm BTA till ett värde av 50,7 mkr motsvarande 6 542 kr/kvm BTA.

### PROJEKTFASTIGHETER FÖR EGEN FÖRVALTNING

Verkligt värde för ny- och tillbyggnadsprojekt bestäms utifrån det lägsta av:

- verkligt värde för byggrätten (marken) med eventuell befintlig byggnad vid värdetidpunkten,med tillägg för nedlagda kostnader och
- verkligt värde för fastigheten i färdigt skick med avdrag för kvarstående kostnader för att färdigställa projektet.

Verkligt värde för färdigställt projekt beräknas med samma värderingsteknik som för färdigställda fastigheter. Värdering som


Transaktion 09222115557545386732 Signerat FO, TE, GB, PS, TH, JHJ, TW

i färdigt skick kan dock ske när projektet är nästan färdigställt och nästan helt uthyrt förutsatt att extern värdering genomförts. Bolaget har per den 31 december projekt under nybyggnation med en bedömd total investering om 140,0 mkr (117,0), varav 64,4 mkr (3,0) är nedlagt och 75,6 mkr (114,0) återstår att investera. Pågående projekt avser nyproduktion av 8 930 kvm (7 300) butiksyta där hyresavtal är tecknade.

**VÄSENTLIGA ÅTAGANDEN**

Bolaget har åtaganden om att färdigställa påbörjade projekt där den återstående investeringen uppgår till ca 367 mkr.

| | 2024-12-31 | | 2023-12-31 | |
|---|---|---|---|---|
| | SPANN | SNITT | SPANN | SNITT |
| Återstående längd på hyreskontrakt | | 5,1 år | | 5,0 år |
| Förväntad långsiktig vakans % | 2,5–20,0 | 4,8 | 2,1–10,4 | 4,5 |
| Aktuell vakans % | | 2,9 | | 2,7 |
| Driftnetto (kr per kvm) | | 1 212 | | 1 088 |
| Direktavkastningskrav för bedömning av restvärde (%) | 5,36–15,00 | 6,47 | 5,35–8,50 | 6,49 |
| Diskonteringsränta (%) | 7,35–14,75 | 8,48 | 7,35–10,50 | 8,49 |

**KÄNSLIGHETSANALYS, FASTIGHETSVÄRDERING**

| | 2024-12-31 | | 2023-12-31 | |
|---|---|---|---|---|
| **Väsentliga icke observerbara indata** | **FÖRÄNDRING** | **PÅVERKAN PÅ VÄRDE** | **FÖRÄNDRING** | **PÅVERKAN PÅ VÄRDE** |
| Förväntad långsiktig vakans | +/–2,0% | –526/+526 Mkr | +/–2,0% | –378/+378 mkr |
| Förväntat driftnetto (kr per kvm) | +/–5,0% | +978/–978 Mkr | +/–5,0% | +717/–717 mkr |
| Direktavkastningskrav | +/–0,25% | –721/+779 Mkr | +/–0,25% | –528/+571 mkr |

## Not 13
### DERIVAT

**KONCERNEN**

| TKR | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| ***Finansiella placeringar/skulder som är anläggningstillgångar/långfristiga skulder*** | | |
| ***Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen*** | | |
| ***Finansiella tillgångar*** | | |
| Ränteswappar | 133 954 | 219 911 |
| Ränteoptioner | – | – |
| Räntetak/räntegolv | – | – |
| ***Finansiella skulder*** | | |
| Ränteswappar | –23 890 | –6 067 |
| Ränteoptioner | –14 148 | –44 134 |
| Räntetak/räntegolv | – | – |
| **Summa** | **95 916** | **169 710** |

Under året har inga ränteswappar stängts.

## Not 14
### FORDRINGAR PÅ KONCERNFÖRETAG

**MODERBOLAGET**

| TKR | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|
| ***Ackumulerade anskaffningsvärden*** | | |
| Ingående balans 1 januari | 5 139 293 | 5 252 553 |
| Tillkommande fordran | 681 213 | 1 152 204 |
| Återbetalningar | –1 012 977 | –1 265 464 |
| **Utgående balans 31 december** | **4 807 529** | **5 139 293** |

## Not 15
### ÖVRIGA FORDRINGAR

**KONCERNEN**

| TKR | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|
| ***Övriga fordringar som är omsättningstillgångar*** | | |
| Momsfordringar | 5 586 | 6 298 |
| Skattekonto | 32 574 | 22 154 |
| Övriga fordringar | 3 101 | 4 915 |
| **Summa** | **41 261** | **33 367** |

**MODERBOLAGET**

| TKR | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|
| ***Övriga fordringar (kortfristiga)*** | | |
| Momsfordringar | 1 699 | 1 242 |
| Skattekonto | 2 218 | 3 922 |
| Övriga fordringar | 8 698 | 4 920 |
| **Summa** | **12 616** | **10 083** |

ank=20250617-20250618809323

Transaktion 09222115557545386732 Signerat FO TE GB PS TH JHJ TW

## Not 16
### KUNDFORDRINGAR

Kundfordringar redovisas efter hänsyn tagen till under året uppkomna kundförluster som uppgick till 417 tkr (3 132) i koncernen och 0 tkr (0) i moderbolaget

**Kreditrisker i kundfordringar**

Åldersanalys, förfallna ej nedskrivna kundfordringar

**KONCERNEN**

| TKR | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|
| Förfallna kundfordringar 1–30 dagar | 123 | 306 |
| Förfallna kundfordringar 31–90 dagar | 552 | 67 |
| Förfallna kundfordringar >90 dagar | 10 | 11 |
| **Summa** | **685** | **384** |

**RESERV FÖR BEFARADE KREDITFÖRLUSTER**

| TKR | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|
| Ingående balans | 3 353 | 3 497 |
| Återföring av tidigare gjorda nedskrivningar | –2 820 | –922 |
| Bortskrivning av tidigare redovisade kreditförluster | – | –2 132 |
| Årets beräknade kreditförluster | 3 557 | 2 911 |
| **Utgående balans** | **4 090** | **3 353** |

## Not 17
### FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

**MODERBOLAGET**

| TKR | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|
| Lokalkostnader | 967 | 977 |
| Övrigt | 4 615 | 1 628 |
| **Summa** | **5 582** | **2 605** |

## Not 18
### LIKVIDA MEDEL

**KONCERNEN**

| TKR | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|
| ***Följande delkomponenter ingår i likvida medel:*** | | |
| Kassa och banktillgodohavanden | 595 131 | 879 611 |
| *Summa enligt balansräkningen* | 595 131 | 879 611 |
| *Summa enligt kassaflödesanalysen* | 595 131 | 879 611 |

## Not 19
### EGET KAPITAL

Under 2024 har bolaget genomfört en förenkling av kapitalstrukturen. Under det första kvartalet minskade bolaget aktiekapitalet genom indragning av samtliga utestående stamaktier. i samband därmed genomfördes en fondemission för att återställa bolagets aktiekapital. Bolaget genomförde även sammanläggning, uppdelning och omstämpling av samtliga utestående preferensaktier. Under året har två riktade nyemissioner av totalt 131 663 aktier gjorts samt en emission av 1 420 930 teckningsoptioner. Sedan februari 2024 har bolaget endast ett aktieslag med lika röst- och företrädesrätt. Bolagets aktiekapital per den 31 december 2024 uppgick till 2 219 315 SEK fördelat på 28 430 529 aktier.

**Övrigt tillskjutet kapital**

Avser eget kapital som är tillskjutet från ägarna. Här ingår erhållna aktieägartillskott.

**Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat**

I balanserade vinstmedel inklusive årets resultat ingår intjänade vinstmedel i moderbolaget och dess dotterföretag.

**Utdelning**

Styrelsen föreslår att ingen utdelning lämnas till aktieägare. Utdelningsförslaget blir föremål för fastställelse på årsstämman.

**MODERBOLAGET**

**Balanserade vinstmedel**

Balanserade vinstmedel utgörs av erhållna aktieägartillskott samt tidigare års resultat.

**Kapitalhantering**

Koncernen strävar efter att bibehålla en god finansiell ställning genom efterlevnad av antagen finanspolicy som dikterar nettobelåningsgrad lägre än 60%, två till fem års genomsnittlig räntebindningstid och maximalt 25% kapitalbindning kortare än tolv månader. Vid årsskiftet uppgick nettobelåningsgraden till 50,3%, den genomsnittliga räntebindningen till 1,9 år och andelen förfall inom den kommande tolvmånadersperioden uppgick till 24%.

**Eget kapitalinstrument med utspädningseffekt**

Bolaget har utgivna teckningsoptioner, vilket kan leda till att antalet aktier ökar. Optionsprogrammet omfattar totalt 1 420 930 teckningsoptioner vilket innebär en maximal utspädningseffekt om cirka 5%. För mer information se not 5 Kostnader för ersättningar till anställda.

**KONCERNEN – AKTIEKAPITAL OCH ANTAL AKTIER**

| | 2024-12-31 | | | | | 2023-12-31 | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **ANGES I ANTAL AKTIER** | **STAM A** | **PREF B-AP** | **PREF B-KÅ** | **PREF B-LF** | **TOTALT** | **STAM A** | **PREF B-AP** | **PREF B-KÅ** | **PREF B-LF** | **TOTALT** |
| Emitterade 1 januari | 821 270 | 487 775 | 487 775 | 195 110 | **1 991 930** | 980 000 | 379 292 | 379 292 | 151 717 | **1 890 301** |
| Emitterade/omstämplade under perioden | 28 430 529 | | | | **28 430 529** | – | 108 483 | 108 483 | 43 393 | **260 359** |
| Inlösen/omstämpling av egna aktier | –821 270 | –487 775 | –487 775 | – 195 110 | **–1 991 930** | –158 730 | – | – | – | **–158 730** |
| **Emitterade per 31 december** | **28 430 529** | **0** | **0** | **0** | **28 430 529** | **821 270** | **487 775** | **487 775** | **195 110** | **1 991 930** |


Transaktion 09222115557545386732 Signerat FO, TE, GB, PS, TH, JHJ, TW

ank=20250617-20250618809324

## Not 20
## RÄNTEBÄRANDE SKULDER

### Finansiering

Koncernen finansieras dels med eget kapital och obligationslån i moderbolaget dels med banklån i dotterbolagen LSTH Handelsfastigheter 3 AB, Svenska Handelsfastigheter 14 AB, Svenska Handelsfastigheter 16 AB, Svenska Handelsfastigheter 18 AB, Svenska Handelsfastigheter 19 AB och LSTH Handelsfastigheter 4 AB.

Under året har bolaget löst ett obligationslån om 620 mkr som förföll i februari. I oktober emitterade bolaget 500 mkr i en tvåårig obligation och samtidigt återköptes 220 mkr i de två utestående obligationerna med förfall i juni 2025.

Bolaget har vidare förlängt och tecknat ränteswappar till en nettovolym om sammanlagt 750 mkr. För mer information om företagets exponering för ränterisk och risk för valutakursförändringar hänvisas till not 23.

Som säkerhet för banklånen har fastighetsinteckningar och aktier i dotterbolag lämnats (se not 24 ställda säkerheter och eventualförpliktelser).

**KONCERNEN**

| TKR | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|
| ***Långfristiga skulder*** | | |
| Banklån | 7 271 797 | 5 449 805 |
| Obligationslån | 499 550 | 1 049 578 |
| **Summa** | **7 771 347** | **6 499 382** |
| ***Kortfristiga skulder*** | | |
| Kortfristiga banklån | 1 738 079 | 651 863 |
| Kortfristiga obligationslån | 829 884 | 620 000 |
| **Summa** | **2 567 963** | **1 271 863** |

**UTESTÅENDE OBLIGATIONSLÅN 2024-12-31**

| TKR | VALUTA | NOMINELL RÄNTA | FÖRFALL | NOMINELLT VÄRDE | REDOVISAT VÄRDE |
|---|---|---|---|---|---|
| Obligationslån – ISIN SE0013360294 | SEK | Stibor 90 + 1,50% | 2025-06-03 | 546 000 | 545 923 |
| Obligationslån – ISIN SE0013360302 | SEK | 1,743% | 2025-06-03 | 284 000 | 283 961 |
| Obligationslån – ISIN SE0013361920 | SEK | Stibor 90 + 1,05% | 2026-10-16 | 500 000 | 499 550 |
| **Totala obligationslån** | | | | 1 330 000 | **1 329 434** |

**UTESTÅENDE OBLIGATIONSLÅN 2023-12-31**

| TKR | VALUTA | NOMINELL RÄNTA | FÖRFALL | NOMINELLT VÄRDE | REDOVISAT VÄRDE |
|---|---|---|---|---|---|
| Obligationslån – ISIN SE0013360096 | SEK | Stibor 90 + 1,39% | 2024-02-26 | 620 000 | 619 968 |
| Obligationslån – ISIN SE0013360294 | SEK | Stibor 90 + 1,50% | 2025-06-03 | 750 000 | 749 740 |
| Obligationslån – ISIN SE0013360302 | SEK | 1,743% | 2025-06-03 | 300 000 | 299 870 |
| **Totala obligationslån** | | | | 1 670 000 | **1 669 578** |

## Not 21
## ÖVRIGA SKULDER

**KONCERNEN**

| TKR | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|
| ***Övriga långfristiga skulder*** | | |
| Övrigt, depositioner | 1 426 | 1 426 |
| Övriga skulder | – | – |
| **Summa** | **1 426** | **1 426** |
| ***Övriga kortfristiga skulder*** | | |
| Personalrelaterade skulder | 2 285 | 1 860 |
| Momsskulder | 62 506 | 43 313 |
| Övriga skulder | 5 003 | 10 380 |
| **Summa** | **69 794** | **55 553** |
| Skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen | – | – |

**MODERBOLAGET**

| TKR | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|
| Personalrelaterade skulder | 2 285 | 1 860 |
| Övriga skulder | 805 | 944 |
| **Summa** | **3 090** | **2 804** |
| Skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen | – | – |

## Not 22
## UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

**KONCERNEN**

| TKR | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|
| Personalrelaterade kostnader | 19 354 | 16 493 |
| Förutbetalda intäkter | 255 022 | 173 901 |
| Upplupna räntekostnader | 38 563 | 19 037 |
| Övrigt | 31 758 | 49 052 |
| **Summa** | **344 697** | **258 483** |

**MODERBOLAGET**

| TKR | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|
| Personalrelaterade kostnader | 19 354 | 16 493 |
| Upplupna räntekostnader | 7 837 | 7 169 |
| Revisionskostnader | 2 032 | 1 765 |
| Övrigt | 3 199 | 12 075 |
| **Summa** | **32 423** | **37 501** |

Transaktion 09222115557545386732 Signerat FO, TE, GB, PS, TH, JHJ, TW

## Not 23
## FINANSIELL RISKHANTERING OCH FINANSIELLA INSTRUMENT

### Finanspolicy och finansiell riskhantering

Koncernens finanspolicy för hantering av finansiella risker har utformats av styrelsen och bildar ett ramverk av riktlinjer och regler i form av riskmandat och limiter för finansverksamheten. Ansvaret för koncernens finansiella transaktioner och risker hanteras av LSTH Svenska

Handelsfastigheter AB som är koncernens förvaltningsbolag. Den övergripande målsättningen är att tillhandahålla en kostnadseffektiv finansiering samt att minimera negativa effekter på koncernens resultat som härrör från marknadsrisker.

Styrelsen har identifierat följande finansiella risker som mest väsentliga för koncernen: likviditets- och finansieringsrisk, ränterisk samt kreditrisk.

### Likviditet- och finansieringsrisk

Likviditets- och finansieringsrisk är risken för att koncernen inte har tillgång till finansiering för att klara sina kontraktuella förpliktelser, eller att detta endast kan göras till en väsentligt förhöjd kostnad.

Enligt finanspolicyn ska koncernen ha en likviditetsreserv uppgående till minst 50% av kommande tolv månaders behov av rörelsekapital. Likviditetsreserven utgörs av obundna bankmedel, checkräkningskredit, marknadsvärdet på eventuella placeringar som kan frigöras inom åtta bankdagar samt outnyttjad del av bekräftade kreditlöften med en återstående löptid om minst 12 månader. Per den 31 december 2024 uppgick likvida medel till 595 131 tkr samt en outnyttjad checkräkningskredit om 100 000 tkr, vilket uppfyllde kraven i finanspolicyn.

I villkoren för bolagets obligationer finns det krav, så kallade kovenanter, om att koncernens räntetäckningsgrad ska överstiga 150% samt att andelen säkerställd skuld inte ska överstiga 50% av Koncernens totala tillgångar. Bolaget uppfyller samtliga krav per den 31 december 2024, se not 31 alternativa nyckeltal för beräkning.

Vidare har koncernen säkerställda banklån där det även finns kovenanter avseende att belåningsgraden inte ska överstiga 70%, räntetäckningsgraden ska överstiga 250% och soliditeten ska uppgå till minst 30% på koncernnivå. Därutöver finns kovenanter avseende belåningsgrad och räntetäckningsgrad på låntagarnivå Alla låntagarbolag uppfyller samtliga krav per 31 december 2024. Finansiella åtaganden i bolagets utestående obligationer och koncernens säkerställda banklån testas och följs upp kvartalsvis.

### LÖPTIDSANALYS

Tabellen överst på nästa sida visar förfallostrukturen för koncernens finansiella skulder inklusive derivatskulder/fordringar. För varje period visas förfall av kapitalbelopp samt betalning av ränta. För skulder som löper med rörlig ränta har de framtida räntebetalningarna estimerats utifrån marknadens prognos för den rörliga tremånadersräntan som förelåg på balansdagen.


Transaktion 09222115557545386732 Signerat FO, TE, GB, PS, TH, JHJ, TW

| KONCERNEN 2024-12-31 | KONTRAKTUELLA BETALNINGAR AV KAPITALBELOPP OCH RÄNTA | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **TKR** | **JAN-JUN 2025** | **JUL-DEC 2025** | **2026** | **2027 TILL 2030** | **EFTER 2030** |
| ***Räntebärande skulder*** | | | | | |
| Långfristiga räntebärande skulder | – | – | 3 330 623 | 4 455 416 | – |
| Kortfristiga räntebärande skulder | 1 170 504 | 1 397 459 | – | – | – |
| Räntebetalningar | 217 176 | 174 999 | 263 137 | 202 332 | – |
| Derivat | | | | | |
| Ränteswappar | –32 987 | –18 589 | –27 696 | –29 296 | –2 747 |
| **Summa räntebärande skulder och derivat** | **1 354 693** | **1 553 869** | **3 566 063** | **4 628 451** | **–2 747** |
| ***Icke-räntebärande skulder*** | | | | | |
| Övriga långfristiga skulder | | | | | 1 426 |
| Leverantörsskulder | 79 076 | | | | |
| Övriga kortfristiga skulder | 5 003 | | | | |
| Upplupna kostnader | 89 675 | | | | |
| **Totalt** | **1 528 447** | **1 553 869** | **3 566 063** | **4 628 451** | **–1 321** |

| KONCERNEN 2023-12-31 | KONTRAKTUELLA BETALNINGAR AV KAPITALBELOPP OCH RÄNTA | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **TKR** | **JAN-JUN 2024** | **JUL-DEC 2024** | **2025** | **2026 TILL 2029** | **EFTER 2029** |
| ***Räntebärande skulder*** | | | | | |
| Långfristiga räntebärande skulder | – | – | 2 653 926 | 3 854 368 | – |
| Kortfristiga räntebärande skulder | 635 583 | 636 281 | – | – | – |
| Räntebetalningar | 199 756 | 181 362 | 304 147 | 506 238 | – |
| Derivat | | | | | |
| Ränteswappar | –88 753 | –79 967 | –144 813 | –214 557 | –49 778 |
| **Summa räntebärande skulder och derivat** | **746 585** | **737 676** | **2 813 260** | **4 146 049** | **–49 778** |
| ***Icke-räntebärande skulder*** | | | | | |
| Övriga långfristiga skulder | | | | | 1 426 |
| Leverantörsskulder | 58 339 | | | | |
| Övriga kortfristiga skulder | 10 380 | | | | |
| Upplupna kostnader | 84 581 | | | | |
| **Totalt** | **899 886** | **737 676** | **2 813 260** | **4 146 049** | **–48 352** |

## RÄNTERISK

Ränterisk utgörs av risken att en förändring av marknadsräntor får en negativ påverkan på koncernens resultatet. Samtliga banklån och en majoritet av obligationslånen är upptagna mot rörlig ränta med Stibor 3 månader som bas. Förändrade marknadsräntor påverkar därför koncernens räntekostnader och för att hantera ränterisken använder sig koncernen av räntederivatinstrument såsom ränteswappar, räntetak och ränteswaptioner, för att nå en önskad räntebindningsstruktur. Per 31 december 2024 hade koncernen ingått 21 ränteswappar om totalt 5 715 mkr i nominellt belopp på vilka koncernen erhåller rörlig ränta och betalar fast ränta. Därutöver har koncernen ingått fyra ränteswaptioner varav två så kallade stängningsbara swaptioner om totalt 350 mkr i nominellt belopp och två så kallade förlängningsbara swaptioner om totalt 640 mkr i nominellt belopp. De förlängningsbara swaptionerna har en första löptid på fyra år vardera varav banken vid den tidpunkten har rätt att förlänga swaptionerna på befintliga villkor i ytterligare två respektive fyra år till. De stängningsbara swaptionerna har en underliggande löptid på tio år men där banken har rätt att stänga dem var tredje månad.

En samtidig ökning av samtliga relevanta marknadsräntor med 100 räntepunkter skulle öka koncernens årliga räntekostnader med 33 647 tkr, beräknat utifrån skuldernas storlek per balansdagen.

ank=20250617-20250618809335

Transaktion 09222115557545386732 Signerat FO TF GB PS TH JHJ TW

## KREDITRISK

### Kommersiell kreditrisk

Kommersiell kreditrisk utgörs av risken för förluster om någon av koncernens hyresgäster blir insolvent och inte kan fullgöra sina åtaganden. Kreditrisk hanteras genom kontroll av kreditvärdighet. Nedskrivningar av kundfordringar uppgick för räkenskapsåret till 1 033 tkr (3 632). För en åldersanalys av kundfordringar som är förfallna, men inte nedskrivna, se not 16.

### Finansiell kreditrisk

Finansiell kreditrisk utgörs av risken för förluster om en motpart som koncernen har ingått ett avtal med blir insolvent och att en investering och/eller en orealiserad vinst därmed inte kan återbetalas. Koncernens exponering för finansiell kreditrisk utgörs framför allt av banktillgodohavanden samt övervärden i räntederivat. För derivattransaktioner har koncernen ingått ISDA-avtal som möjliggör nettning av derivattillgångar och derivatskulder i händelse av fallissemang hos någon av parterna. Tabellen nedan visar hur koncernens derivattillgångar skulle ha nettats mot derivatskulder om villkoren för kvittning enligt ISDA-avtalen hade varit uppfyllda per balansdagen. Ingen nettning har skett.

| KONCERNEN | 2024-12-31 | | 2023-12-31 | |
|---|---|---|---|---|
| MKR | DERIVAT-TILLGÅNGAR | DERIVAT-SKULDER | DERIVAT-TILLGÅNGAR | DERIVAT-SKULDER |
| Redovisade belopp | 133 954 | 38 038 | 219 911 | 50 201 |
| Nettning enligt ISDA | –38 038 | –38 038 | –50 201 | –50 201 |
| Nettobelopp | 95 916 | – | 169 710 | – |

## REDOVISAT VÄRDE FÖR FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH FINANSIELLA SKULDER PER VÄRDERINGSKATEGORI

Redovisat värde för finansiella tillgångar och finansiella skulder anses vara rimliga uppskattningar av det verkliga värdet för varje klass av finansiella tillgångar och finansiella skulder med undantag för derivatinstrument. Samtliga kundfordringar och leverantörsskulder är kortfristiga vilket medför att deras redovisade värden också bedöms vara rimliga approximationer av verkligt värde. Räntebärande skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde. Skulder till kreditinstitut löper med kort räntebindningstid där samtliga banklån är upptagna mot Stibor 3 månader som bas och villkoren för refinansiering anses inte ha förändrats sedan upptagandet av skulderna varför bedömningen är att verkligt värde avviker marginellt från redovisat värde. De verkliga värdena för räntederivat tillhör nivå 2 i hierarkin över verkligt värde värderingar, vilket innebär att verkligt värde har fastställts direkt eller indirekt från observerbar data.

Tabellen nedan visar det redovisade värdet för finansiella tillgångar och finansiella skulder per värderingskategori i IFRS 9.

**KONCERNEN 2024**

| MKR | REDOVISAT VÄRDE 2024 | VERKLIGT VÄRDE 2024 |
|---|---|---|
| ***Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen*** | | |
| Derivat | 133 954 | 133 954 |
| **Summa** | **133 954** | **133 954** |
| ***Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde*** | | |
| Långfristiga fordringar | 427 | – |
| Övriga kortfristiga fordringar | 41 261 | – |
| Kundfordringar | 7 093 | – |
| Likvida medel | 595 131 | – |
| **Summa** | **643 912** | – |
| ***Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen*** | | |
| Derivat | 38 038 | 38 038 |
| **Summa** | **38 038** | **38 038** |
| ***Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde*** | | |
| Långfristiga räntebärande skulder | 7 771 347 | – |
| Kortfristiga räntebärande skulder | 2 567 963 | – |
| Övriga långfristiga skulder | 1 426 | – |
| Övriga kortfristiga skulder | 5 003 | – |
| Leverantörsskulder | 79 076 | – |
| Upplupna kostnader | 89 675 | – |
| **Summa** | **10 514 490** | – |

**KONCERNEN 2023**

| MKR | REDOVISAT VÄRDE 2023 | VERKLIGT VÄRDE 2023 |
|---|---|---|
| ***Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen*** | | |
| Derivat | 219 911 | 219 911 |
| **Summa** | **219 911** | **219 911** |
| ***Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde*** | | |
| Långfristiga fordringar | 368 | – |
| Övriga kortfristiga fordringar | 33 367 | – |
| Kundfordringar | 3 987 | – |
| Likvida medel | 879 611 | – |
| **Summa** | **917 335** | – |
| ***Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen*** | | |
| Derivat | 50 201 | 50 201 |
| **Summa** | **50 201** | **50 201** |
| ***Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde*** | | |
| Långfristiga räntebärande skulder | 6 499 382 | – |
| Kortfristiga räntebärande skulder | 1 271 863 | – |
| Övriga långfristiga skulder | 1 426 | – |
| Övriga kortfristiga skulder | 10 380 | – |
| Leverantörsskulder | 58 339 | – |
| Upplupna kostnader | 84 581 | – |
| **Summa** | **7 925 972** | – |


Transaktion 09222115557545386732 Signerat FO, TE, GB, PS, TH, JHJ, TW

ank=20250617-20250618093326

# Not 24
## STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER

### KONCERNEN

| TKR | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|
| ***Ställda säkerheter*** | | |
| *I form av ställda säkerheter för egna skulder och avsättningar* | | |
| Fastighetsinteckningar | 10 399 021 | 7 437 099 |
| Nettotillgångar i dotterbolag | 8 655 761 | 6 524 325 |
| **Summa ställda säkerheter** | **19 054 782** | **13 961 424** |
| **Eventualförpliktelser** | – | – |

### MODERBOLAGET

| TKR | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|
| ***Ställda säkerheter*** | | |
| *I form av ställda säkerheter för egna skulder och avsättningar* | | |
| Aktier i dotterbolag | 1 354 677 | 696 200 |
| **Summa ställda säkerheter** | **1 354 677** | **696 200** |
| **Eventualförpliktelser[1]** | – | – |

[1] Borgensåtaganden från Moderbolaget finns men bedömningen är att dotterbolagen i dagsläget inte har problem att betala sin skuld.

# Not 25
## NÄRSTÅENDE

Koncernen har närståenderelation med nyckelpersoner i ledande ställning.

Moderbolaget har dessutom en närståenderelation med sina dotterföretag.

### KONCERNEN

| TKR | ÅR | FÖRSÄLJNING AV TJÄNSTER TILL NÄRSTÅENDE | INKÖP AV TJÄNSTER FRÅN NÄRSTÅENDE | VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FINANSIELLA INSTRUMENT | FORDRAN PÅ NÄRSTÅENDE PER 31 DECEMBER | SKULD TILL NÄRSTÅENDE PER 31 DECEMBER |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Andra närstående | 2024 | – | 143 | – | – | 74 000 |
| Dotterbolag | 2023 | – | 127 | 34 083 | 4 083 | – |

### MODERBOLAGET

| TKR | ÅR | FÖRSÄLJNING AV TJÄNSTER TILL NÄRSTÅENDE | INKÖP AV TJÄNSTER FRÅN NÄRSTÅENDE | FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER | FORDRAN PÅ NÄRSTÅENDE PER 31 DECEMBER | SKULD TILL NÄRSTÅENDE PER 31 DECEMBER |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Andra närstående | 2024 | 121 420 | – | 323 164 | 5 009 692 | 620 954 |
| Dotterbolag | 2023 | 105 420 | – | 355 793 | 5 339 479 | 657 968 |
| | | | | | | |
| Andra närstående | 2024 | – | 143 | – | – | 74 000 |
| Dotterbolag | 2023 | – | 127 | 34 083 | 4 083 | – |

**Transaktioner med nyckelpersoner i ledande ställning**
Konsultarvode om 143 tkr (127) har fakturerats från bolag som ägs av nyckelpersoner i ledande ställning under perioden. Inga andra ersättningar till nyckelpersoner i ledande ställning än löneersättningar har utgått under perioden, se not 5.

Transaktion 09222115557545386732 Signerat FO, TF, GB, PS, TH, JHJ, TW

# Not 26
## KONCERNFÖRETAG

### INNEHAV I DOTTERFÖRETAG

| FÖRETAG / ORGANISATIONSNUMMER | SÄTE | 2024-12-31 ÄGARANDEL I % | 2023-12-31 ÄGARANDEL I % |
|---|---|---|---|
| LSTH Handelsfastigheter 1 AB (publ), 559016-8836 | Stockholm, Sverige | 100,0% | 100,0% |
| LSTH Handelsfastigheter 2 AB (publ), 559016-8901 | Stockholm, Sverige | 100,0% | 100,0% |
| LSTH Handelsfastigheter 3 AB, 559016-8893 | Stockholm, Sverige | 100,0% | 100,0% |
| Svenska Handelsfastigheter 4 AB, 556812-0900 | Stockholm, Sverige | 100,0% | 100,0% |
| Skolgärdet Handelsfastighet AB, 556737-7790 | Stockholm, Sverige | 100,0% | 100,0% |
| Sörmlands Bo Handelsfastighet AB, 556018-5158 | Stockholm, Sverige | 100,0% | 100,0% |
| Rinken Handelsfastighet AB, 556791-8502 | Stockholm, Sverige | 100,0% | 100,0% |
| Luleheden Handelsfastighet AB, 556788-6451 | Stockholm, Sverige | 100,0% | 100,0% |
| Promus livsmedelsfastigheter AB, 556658-3174 | Stockholm, Sverige | 100,0% | 100,0% |
| Svenska Handelsfastigheter 5 AB, 556828-8376 | Stockholm, Sverige | 100,0% | 100,0% |
| Svenska Handelsfastigheter 11 AB, 556819-6868 | Stockholm, Sverige | 100,0% | 100,0% |
| Handelsfastigheter Kranskötaren KB, 969737-0428 | Stockholm, Sverige | 100,0% | 100,0% |
| Handelsbolag Landskrona Handelsfastighet , 969630-6167 | Stockholm, Sverige | 100,0% | 100,0% |
| Stanstorp Handelsfastighet AB, 556406-1405 | Stockholm, Sverige | 100,0% | 100,0% |
| Höganäs Svalan Handelsfastighet AB, 556562-4821 | Stockholm, Sverige | 100,0% | 100,0% |
| Kristianstad Kofoten Handelsfastighet AB, 556542-9296 | Stockholm, Sverige | 100,0% | 100,0% |
| Luleheden II Handelsfastighet AB, 556803-3103 | Stockholm, Sverige | 100,0% | 100,0% |
| Kungälv Rälsen Handelsfastighet AB, 556403-0350 | Stockholm, Sverige | 100,0% | 100,0% |
| Svenska Handelsfastigheter 6 AB, 556904-5940 | Stockholm, Sverige | 100,0% | 100,0% |
| Svenska Handelsfastigheter 7 AB, 556904-5932 | Stockholm, Sverige | 100,0% | 100,0% |
| SHF Högland 6:30 AB, 559069-8816 | Stockholm, Sverige | 100,0% | 100,0% |
| Svenska Handelsfastigheter 8 AB, 556904-5601 | Stockholm, Sverige | 100,0% | 100,0% |
| HF Luleå Bilen AB, 556883-5580 | Stockholm, Sverige | 100,0% | 100,0% |
| HF Söderhamn Söderala AB, 556883-5549 | Stockholm, Sverige | 100,0% | 100,0% |
| HF Härnösand Yrkesskolan AB, 556891-1464 | Stockholm, Sverige | 100,0% | 100,0% |
| Handelsfastigheter Norrland AB, 556883-5572 | Stockholm, Sverige | 100,0% | 100,0% |
| Svenska Handelsfastigheter 9 AB, 556904-5957 | Stockholm, Sverige | 100,0% | 100,0% |
| HF Stockholm Diariet AB, 556891-1498 | Stockholm, Sverige | 100,0% | 100,0% |
| HF Gävle Sörby AB, 556883-5556 | Stockholm, Sverige | 100,0% | 100,0% |
| HF Skara Thalia AB, 556883-5457 | Stockholm, Sverige | 100,0% | 100,0% |
| HF Östersund Tröskan AB, 556883-5473 | Stockholm, Sverige | 100,0% | 100,0% |
| Svenska Handelsfastigheter 10 AB, 556904-5973 | Stockholm, Sverige | 100,0% | 100,0% |
| HF Flen Städet AB, 556883-5531 | Stockholm, Sverige | 100,0% | 100,0% |
| HF Huddinge Vinkeln AB, 556891-1456 | Stockholm, Sverige | 100,0% | 100,0% |
| Handelsfastigheter Mälardalen AB, 556883-5564 | Stockholm, Sverige | 100,0% | 100,0% |
| HF Finspång Hårstorp AB, 556818-6331 | Stockholm, Sverige | 100,0% | 100,0% |
| Luleå 24 Fastighetsförvaltning AB, 559100-3990 | Stockholm, Sverige | 100,0% | 100,0% |
| Svenska Handelsfastigheter 12 AB, 559094-9599 | Stockholm, Sverige | 100,0% | 100,0% |
| Svenska Handelsfastigheter 13 AB, 559111-7972 | Stockholm, Sverige | 100,0% | 100,0% |
| SHF Kranskötaren 7 AB, 556953-5510 | Stockholm, Sverige | 100,0% | 100,0% |
| SHF Plåten 2 AB, 559025-2176 | Stockholm, Sverige | 100,0% | 100,0% |
| SHF Glasbruket 1 AB, 559101-2264 | Stockholm, Sverige | 100,0% | 100,0% |
| SHF Göinge 1 AB, 559101-2256 | Stockholm, Sverige | 100,0% | 100,0% |
| Handelsfastigheten Majoren 1 Falun AB, 556651-7701 | Stockholm, Sverige | 100,0% | 100,0% |
| SHF Järnet 4 AB, 556716-2192 | Stockholm, Sverige | 100,0% | 100,0% |
| SHF Gesällen 1 & 2 AB, 559110-7361 | Stockholm, Sverige | 100,0% | 100,0% |
| SHF Fröhuset 12 AB, 556962-8943 | Stockholm, Sverige | 100,0% | 100,0% |


Transaktion 09222115557545386732 Signerat FO, TE, GB, PS, TH, JHJ, TW

| FÖRETAG / ORGANISATIONSNUMMER | SÄTE | 2024-12-31 ÄGARANDEL I % | 2023-12-31 ÄGARANDEL I % |
|---|---|---|---|
| SHF Mo 3:30 AB, 559045-1455 | Stockholm, Sverige | 100,0% | 100,0% |
| SHF Singelklövern AB, 559131-0965 | Stockholm, Sverige | 100,0% | 100,0% |
| SHF Viken 120:1 AB, 556888-4109 | Stockholm, Sverige | 100,0% | 100,0% |
| SHF Göksholm 1 AB, 559124-6524 | Stockholm, Sverige | 100,0% | 100,0% |
| Svenska Handelsfastigheter 14 AB, 559113-2625 | Stockholm, Sverige | 100,0% | 100,0% |
| Svenska Handelsfastigheter 15 AB, 559114-8555 | Stockholm, Sverige | 100,0% | 100,0% |
| Svenska Handelsfastigheter 16 AB, 559139-6352 | Stockholm, Sverige | 100,0% | 100,0% |
| SHF Projekt Leaf AB, 559139-6345 | Stockholm, Sverige | 100,0% | 100,0% |
| Handelsfastigheter Västerås Holding AB, 556693-6364 | Stockholm, Sverige | 100,0% | 100,0% |
| SHF Vinkeln 2 & 10 AB, 556733-5723 | Stockholm, Sverige | 100,0% | 100,0% |
| SHF Falun 8:26 AB, 556678-6462 | Stockholm, Sverige | 100,0% | 100,0% |
| SHF Kranföraren 4 AB, 556675-0914 | Stockholm, Sverige | 100,0% | 100,0% |
| SHF Skårby 3:32 AB, 556678-7197 | Stockholm, Sverige | 100,0% | 100,0% |
| SHF Vinkeln 1 AB, 556727-4724 | Stockholm, Sverige | 100,0% | 100,0% |
| Handelsfastigheter Gävle Holding AB, 556693-6935 | Stockholm, Sverige | 100,0% | 100,0% |
| SHF Hemlingby 71:7 AB, 556697-1759 | Stockholm, Sverige | 100,0% | 100,0% |
| SHF Valbo Holding AB, 559041-8496 | Stockholm, Sverige | 100,0% | 100,0% |
| SHF Valbo Ön 32:2 AB, 556749-0650 | Stockholm, Sverige | 100,0% | 100,0% |
| SHF Valbo Ön 31:2 AB, 556876-2891 | Stockholm, Sverige | 100,0% | 100,0% |
| SHF Valbo Ön 31:3 AB, 556977-0869 | Stockholm, Sverige | 100,0% | 100,0% |
| SHF Silvret 3 & 8 AB, 556590-2607 | Stockholm, Sverige | 100,0% | 100,0% |
| SHF Umeå Holding AB, 559015-8951 | Stockholm, Sverige | 100,0% | 100,0% |
| SHF Strömpilen 1 AB, 556601-1291 | Stockholm, Sverige | 100,0% | 100,0% |
| SHF Halmstad Stenalyckan 3 AB, 559118-8460 | Stockholm, Sverige | 100,0% | 100,0% |
| SHF Alhagen 3 AB, 556638-7758 | Stockholm, Sverige | 100,0% | 100,0% |
| SHF Noret 1:97 AB, 556792-9798 | Stockholm, Sverige | 100,0% | 100,0% |
| SHF Skridskon 1 AB, 559082-3299 | Stockholm, Sverige | 100,0% | 100,0% |
| SHF Kvarnstenen 3 AB, 559114-9819 | Stockholm, Sverige | 100,0% | 100,0% |
| Storlien Handelspark AB, 556745-0837 | Stockholm, Sverige | 100,0% | 100,0% |
| SHF Duwall 1 AB, 556986-2237 | Stockholm, Sverige | 100,0% | 100,0% |
| SHF Ljusta 7:4 AB, 556666-5054 | Stockholm, Sverige | 100,0% | 100,0% |
| SHF Tuntorp 4:178 AB, 556989-5815 | Stockholm, Sverige | 100,0% | 100,0% |
| SHF Hova 52:1 AB, 559177-5480 | Stockholm, Sverige | 100,0% | 100,0% |
| SHF Framnäs 1:31 AB, 556776-8683 | Stockholm, Sverige | 100,0% | 100,0% |
| SHF Buffeln 7 AB, 559178-5315 | Stockholm, Sverige | 100,0% | 100,0% |
| SHF Örnsköldsvik AB, 559183-3255 | Stockholm, Sverige | 100,0% | 100,0% |
| SHF Boländerna 28:3 AB, 556575-0261 | Stockholm, Sverige | 100,0% | 100,0% |
| SHF Boländerna 28:4 AB, 559034-8396 | Stockholm, Sverige | 100,0% | 100,0% |
| SHF Boländerna 35:1 AB, 559199-5088 | Stockholm, Sverige | 100,0% | 100,0% |
| SHF Boländerna 35:2 AB, 559157-8702 | Stockholm, Sverige | 100,0% | 100,0% |
| SHF Varla 2:423 AB, 556123-3338 | Stockholm, Sverige | 100,0% | 100,0% |
| SHF Kungsbacka 4:64 AB, 556703-3146 | Stockholm, Sverige | 100,0% | 100,0% |
| Svenska Handelsfastigheter 17 AB, 559229-6585 | Stockholm, Sverige | 100,0% | 100,0% |
| SHF Anderstorp 9:193 AB, 556196-5061 | Stockholm, Sverige | 100,0% | 100,0% |
| SHF Hornabo 1:119 AB, 556326-0313 | Stockholm, Sverige | 100,0% | 100,0% |
| SHF Gästgivaren 1 AB, 556206-2082 | Stockholm, Sverige | 100,0% | 100,0% |
| SHF Kotten 1 AB, 556137-9248 | Stockholm, Sverige | 100,0% | 100,0% |

ank=20250516093327

Transaktion 09222115557545386732 Signerat FO, TF, GB, PS, TH, JHJ, TW

| FÖRETAG / ORGANISATIONSNUMMER | SÄTE | 2024-12-31 ÄGARANDEL I % | 2023-12-31 ÄGARANDEL I % |
|---|---|---|---|
| SHF Horred 4:58 AB, 556216-5323 | Stockholm, Sverige | 100,0% | 100,0% |
| SHF Ametisten 1 AB, 559238-4563 | Stockholm, Sverige | 100,0% | 100,0% |
| SHF Zinken AB, 559260-2022 | Stockholm, Sverige | 100,0% | 100,0% |
| SHF Motala AB, 556242-6154 | Stockholm, Sverige | 100,0% | 100,0% |
| SHF Hästdroskan AB, 559265-7232 | Stockholm, Sverige | 100,0% | 100,0% |
| SHF Bolltorp AB, 556754-9299 | Stockholm, Sverige | 100,0% | 100,0% |
| SHF Glaskolven 1 AB, 559248-2128 | Stockholm, Sverige | 100,0% | 100,0% |
| SHF Glaskolven 6 AB, 559248-2136 | Stockholm, Sverige | 100,0% | 100,0% |
| Svenska Handelsfastigheter 18 AB, 559254-6104 | Stockholm, Sverige | 100,0% | 100,0% |
| SHF Överby AB, 559314-8462 | Stockholm, Sverige | 100,0% | 100,0% |
| SHF Lackeraren 3 AB, 556726-1671 | Stockholm, Sverige | 100,0% | 100,0% |
| LSTH Handelsfastigheter 4 AB, 559106-4760 | Stockholm, Sverige | 100,0% | 100,0% |
| SHF Fastighets Holding AB, 559116-6474 | Stockholm, Sverige | 100,0% | 100,0% |
| SHF Handelsfastigheter 1 AB, 556715-8414 | Stockholm, Sverige | 100,0% | 100,0% |
| SHF Fastigheter 1 AB, 559105-8440 | Stockholm, Sverige | 100,0% | 100,0% |
| SHF Närlunda 4:67 AB, 559015-3630 | Stockholm, Sverige | 100,0% | 100,0% |
| SHF Ingeborgbo 65:1 AB, 556289-4005 | Stockholm, Sverige | 100,0% | 100,0% |
| SHF Fridhem 23:1 AB, 559000-0765 | Stockholm, Sverige | 100,0% | 100,0% |
| SHF Handelsfastigheter 2 AB, 556833-0459 | Stockholm, Sverige | 100,0% | 100,0% |
| SHF Bromsaren 1 AB, 559024-8992 | Stockholm, Sverige | 100,0% | 100,0% |
| SHF Fastigheter 2 AB, 559039-8177 | Stockholm, Sverige | 100,0% | 100,0% |
| Fastighetsbolaget Hammartorget 5 KB, 969675-4614 | Stockholm, Sverige | 100,0% | 100,0% |
| Gävle 10 KB, 969675-1479 | Stockholm, Sverige | 100,0% | 100,0% |
| Buntmakaren 10 i Motala,KB, 969675-3442 | Stockholm, Sverige | 100,0% | 100,0% |
| Malörten 1 i Vänersborg KB, 969675-1842 | Stockholm, Sverige | 100,0% | 100,0% |
| Tärnan 25 KB, 969675-1529 | Stockholm, Sverige | 100,0% | 100,0% |
| Östra Via 1:62 i Örebro KB, 969691-2212 | Stockholm, Sverige | 100,0% | 100,0% |
| SHF Fastighets Holding II AB, 559169-9086 | Stockholm, Sverige | 100,0% | 100,0% |
| SHF Handelsfastigheter 3 AB, 556710-2768 | Stockholm, Sverige | 100,0% | 100,0% |
| SHF Handelsfastigheter 4 AB, 559031-2939 | Stockholm, Sverige | 100,0% | 100,0% |
| SHF Borren 13&15 i Båstad AB, 556927-6065 | Stockholm, Sverige | 100,0% | 100,0% |
| SHF Kålfjärilen 2 AB, 556928-4408 | Stockholm, Sverige | 100,0% | 100,0% |
| SHF Stenskvättan AB, 556927-6073 | Stockholm, Sverige | 100,0% | 100,0% |
| SHF Tapprännan KB, 969700-5198 | Stockholm, Sverige | 100,0% | 100,0% |
| SHF Tapprännan AB, 556956-5509 | Stockholm, Sverige | 100,0% | 100,0% |
| SHF Fastighets Holding III AB, 559187-7708 | Stockholm, Sverige | 100,0% | 100,0% |
| SHF Handelsfastigheter 5 AB, 559186-6008 | Stockholm, Sverige | 100,0% | 100,0% |
| SHF Fastigheter 3 AB, 559290-7256 | Stockholm, Sverige | 100,0% | 100,0% |
| SHF Fastigheter 4 AB, 559290-7249 | Stockholm, Sverige | 100,0% | 100,0% |
| SHF Högsveden 5:81 AB, 559246-2344 | Stockholm, Sverige | 100,0% | 100,0% |
| SHF Handelsfastigheter 6 AB, 556786-8400 | Stockholm, Sverige | 100,0% | 100,0% |
| SHF Borgholm Åkaren 29 AB, 556867-6810 | Stockholm, Sverige | 100,0% | 100,0% |
| SHF Termiten 1 AB, 559292-0002 | Stockholm, Sverige | 100,0% | 100,0% |
| SHF Valbo-Ön 31:1 AB, 556632-6145 | Stockholm, Sverige | 100,0% | 100,0% |
| SHF Hemmeslöv 8:3 AB, 556901-1546 | Stockholm, Sverige | 100,0% | 100,0% |
| SHF Hemmeslöv 8:4 AB, 556849-6318 | Stockholm, Sverige | 100,0% | 100,0% |
| SHF Hinden 2 AB, 556736-4681 | Stockholm, Sverige | 100,0% | 100,0% |
| SHF Lekeberg Fjugesta 3:168 AB, 556303-6382 | Stockholm, Sverige | 100,0% | 100,0% |
| SHF Gärde 12:1 Fastighets KB, 969721-4857 | Stockholm, Sverige | 100,0% | 100,0% |
| SHF Ljusdal AB, 556878-6221 | Stockholm, Sverige | 100,0% | 100,0% |


Transaktion 09222115557545386732 Signerat FO, TE, GB, PS, TH, JHJ, TW

| FÖRETAG / ORGANISATIONSNUMMER | SÄTE | 2024-12-31 ÄGARANDEL I % | 2023-12-31 ÄGARANDEL I % |
|---|---|---|---|
| SHF Skultorp 46:2 AB, 556781-0014 | Stockholm, Sverige | 100,0% | 100,0% |
| SHF Talby 27:54 Fastighets KB, 969721-4873 | Stockholm, Sverige | 100,0% | 100,0% |
| SHF Rovan 1 Fastighets AB, 559313-2631 | Stockholm, Sverige | 100,0% | 100,0% |
| SHF Bjuv Fastighets 8:7 AB, 559313-2664 | Stockholm, Sverige | 100,0% | 100,0% |
| SHF Fagotten 6 Lund Fastighets AB, 559313-2656 | Stockholm, Sverige | 100,0% | 100,0% |
| SHF Klostret 3 Lund AB, 559313-2649 | Stockholm, Sverige | 100,0% | 100,0% |
| SHF Kågeröd 5:136 AB, 559416-8535 | Stockholm, Sverige | 100,0% | 100,0% |
| SHF Fjäriln 10 AB, 559416-6794 | Stockholm, Sverige | 100,0% | 100,0% |
| SHF Hedenlunda 2 AB, 559416-8485 | Stockholm, Sverige | 100,0% | 100,0% |
| SHF Degeberga 12:119 AB, 559416-8493 | Stockholm, Sverige | 100,0% | 100,0% |
| SHF Sommarlust 3 AB, 559416-8840 | Stockholm, Sverige | 100,0% | 100,0% |
| SHF Mickels 14 AB, 559416-6810 | Stockholm, Sverige | 100,0% | 100,0% |
| SHF Glaset 6 AB, 559416-8501 | Stockholm, Sverige | 100,0% | 100,0% |
| SHF Handlaren 11 AB, 559416-8808 | Stockholm, Sverige | 100,0% | 100,0% |
| SHF Indien 1 AB, 559417-8823 | Stockholm, Sverige | 100,0% | 100,0% |
| SHF Kalleberga 18:11 AB, 559416-8527 | Stockholm, Sverige | 100,0% | 100,0% |
| SHF Hasslö 1:264 AB, 559416-8519 | Stockholm, Sverige | 100,0% | 100,0% |
| SHF Västra Nättraby 6:67 AB, 559417-8807 | Stockholm, Sverige | 100,0% | 100,0% |
| SHF Helenedal 7:1 AB, 559138-6924 | Stockholm, Sverige | 100,0% | 100,0% |
| SHF Strandängen AB, 559448-7117 | Stockholm, Sverige | 100,0% | 100,0% |
| SHF Göteborg Backa 29:1 AB, 556681-0478 | Stockholm, Sverige | 100,0% | |
| SHF Linköping Glasbruket 3 AB, 556780-7713 | Stockholm, Sverige | 100,0% | |
| SHF Svågertorp Fastigheter AB, 556903-1049 | Stockholm, Sverige | 100,0% | |
| SHF Uppsala Fyrislund 6:10 AB, 556639-7260 | Stockholm, Sverige | 100,0% | |
| SHF Härlöv 50:80 AB, 559017-8439 | Stockholm, Sverige | 100,0% | |
| SHF Runö AB, 559017-8470 | Stockholm, Sverige | 100,0% | |
| SHF Räfsa AB, 556927-5992 | Stockholm, Sverige | 100,0% | |
| SHF Traversvagnen 4 AB, 556792-3908 | Stockholm, Sverige | 100,0% | |
| SHF Ljusta 2:18 AB, 556796-5560 | Stockholm, Sverige | 100,0% | |
| SHF Kalmar AB, 556840-5269 | Stockholm, Sverige | 100,0% | |
| SHF Fastighetsaktiebolaget Hermius 3 AB, 556939-9743 | Stockholm, Sverige | 100,0% | |
| SHF Trafikflyget 1 i Stockholm AB, 556743-0177 | Stockholm, Sverige | 100,0% | |
| SHF Trafikflyget 3 i Stockholm AB, 556743-0227 | Stockholm, Sverige | 100,0% | |
| SHF Trafikflyget 5 i Stockholm AB, 556743-0243 | Stockholm, Sverige | 100,0% | |
| SHF Trafikflyget 7 i Stockholm AB, 556743-0250 | Stockholm, Sverige | 100,0% | |
| SHF Trafikflyget 9 i Stockholm AB, 556772-8646 | Stockholm, Sverige | 100,0% | |
| SHF Bromma Blocks Centrumhandel AB, 556718-3669 | Stockholm, Sverige | 100,0% | |
| SHF Trädförädlingen 26 AB, 559274-6316 | Stockholm, Sverige | 100,0% | |
| Svenska Handelsfastigheter 19 AB, 559475-9150 | Stockholm, Sverige | 100,0% | |
| SHF Gripen 1 AB, 559065-7036 | Stockholm, Sverige | 100,0% | |

ank=20250618;20230618003738

Transaktion 09222115557545386732 Signerat FO TF GB PS TH JHJ TW

**MODERBOLAGET**

| TKR | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|
| ***Ackumulerade anskaffningsvärden*** | | |
| Ingående balans | 1 725 200 | 1 725 200 |
| Lämnade aktieägartillskott | 372 477 | – |
| Utgående balans 31 december | 2 097 677 | 1 725 200 |
| ***Ackumulerade nedskrivningar*** | | |
| Ingående balans | –1 029 000 | – |
| Årets nedskrivningar | – | –1 029 000 |
| Under året återförda nedskrivningar | 286 000 | – |
| Utgående balans 31 december | –743 000 | –1 029 000 |
| **Summa** | **1 354 677** | **696 200** |

**SPECIFIKATION AV MODERBOLAGETS DIREKTA INNEHAV AV ANDELAR I DOTTERFÖRETAG**

| DOTTERFÖRETAG/ORGANISATIONSNUMMER/SÄTE | ANTAL ANDELAR | ANDEL I % | 2024-12-31 REDOVISAT VÄRDE | 2023-12-31 REDOVISAT VÄRDE |
|---|---|---|---|---|
| LSTH Handelsfastigheter 1 AB, 559016-8836, Stockholm | 500 000 | 100 | 403 977 | 31 500 |
| LSTH Handelsfastigheter 4 AB, 559106-4760, Stockholm | 10 278 952 | 100 | 950 700 | 664 700 |
| **Summa** | | | **1 354 677** | **696 200** |

# Not 27
## KASSAFLÖDESANALYS

### LIKVIDA MEDEL
***Koncernen***

| TKR | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|
| ***Följande delkomponenter ingår i likvida medel:*** | | |
| Kassa och banktillgodohavanden | 595 131 | 879 611 |
| *Summa enligt balansräkningen* | 595 131 | 879 611 |
| *Summa enligt kassaflödesanalysen* | 595 130 | 879 611 |

### LIKVIDA MEDEL
***Moderbolaget***

| TKR | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|
| ***Följande delkomponenter ingår i likvida medel:*** | | |
| Kassa och banktillgodohavanden | 570 303 | 860 153 |
| *Summa enligt balansräkningen* | 570 303 | 860 153 |
| *Summa enligt kassaflödesanalysen* | 570 303 | 860 153 |

### BETALDA RÄNTOR OCH ERHÅLLEN UTDELNING
***Koncernen***

| TKR | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Erhållen ränta | 12 072 | 6 488 |
| Erlagd ränta | –325 290 | –244 423 |

***Moderbolaget***

| TKR | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Erhållen utdelning | – | 513 948 |
| Erhållen ränta | 333 842 | 362 687 |
| Erlagd ränta | –35 539 | –96 143 |

### FÖRVÄRV AV DOTTERFÖRETAG OCH ANDRA AFFÄRSENHETER
***Koncernen***

| TKR | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| ***Förvärvade tillgångar och skulder*** | | |
| ***Materiella anläggningstillgångar*** | | |
| Förvaltningsfastigheter | –3 074 355 | –327 648 |
| Rörelsefordringar | –28 512 | –1 006 |
| Likvida medel | –14 919 | –548 |
| **Summa tillgångar** | **–3 117 785** | **–329 202** |
| Uppskjutna skatteskulder | –4 | – |
| Kortfristiga rörelseskulder | –49 406 | –6 425 |
| **Summa avsättningar och skulder** | **–49 410** | **–6 425** |
| Köpeskilling: | –3 068 375 | –322 777 |
| **Utbetald köpeskilling** | **–3 068 375** | **–322 777** |
| Avgår: Likvida medel i den förvärvade verksamheten | 14 919 | 548 |
| **Påverkan på likvida medel** | **–3 053 456** | **–322 229** |

### AVYTTRING AV DOTTERFÖRETAG OCH ANDRA AFFÄRSENHETER
***Koncernen***

| TKR | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| ***Förvärvade tillgångar och skulder*** | | |
| Förvaltningsfastigheter | – | – |
| Likvida medel | – | – |
| **Summa tillgångar** | – | – |
| Kortfristiga rörelseskulder | – | – |
| **Summa avsättningar och skulder** | – | – |
| Köpeskilling: | – | – |
| **Utbetald köpeskilling** | – | – |
| Avgår: Likvida medel i den avyttrade verksamheten | – | – |
| **Påverkan på likvida medel** | – | – |


Transaktion 09222115557545386732 Signerat FO, TE, GB, PS, TH, JHJ, TW

**AVSTÄMNING AV SKULDER SOM HÄRRÖR FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN**

***Koncernen***

| TKR | UB 2023 | KASSAFLÖDEN | | ICKE-KASSAFLÖDES-PÅVERKANDE FÖRÄNDRINGAR | | UB 2024 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | UPPTAGNA LÅN | AMORTERING | FÖRVÄRV AV DB | OM-KLASSIFICERING | |
| Långfristiga obligationslån | 1 049 578 | 499 500 | –220 000 | – | –829 528 | 499 550 |
| Långfristiga banklån | 5 449 805 | 3 585 793 | –31 628 | – | –1 732 172 | 7 271 797 |
| Kortfristiga obligationslån | 620 000 | – | –620 000 | – | 829 884 | 829 884 |
| Kortfristiga banklån | 651 863 | – | –651 863 | – | 1 738 079 | 1 738 079 |
| **Summa skulder härrörande från finansieringsverksamheten** | **7 771 246** | **4 085 293** | **–1 523 491** | **–** | **6 263** | **10 339 310** |

| TKR | UB 2022 | KASSAFLÖDEN | | ICKE-KASSAFLÖDES-PÅVERKANDE FÖRÄNDRINGAR | | UB 2023 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | UPPTAGNA LÅN | AMORTERING | FÖRVÄRV AV DB | OM-KLASSIFICERING | |
| Långfristiga Obligationslån | 1 668 656 | – | – | – | –619 079 | 1 049 578 |
| Långfristiga banklån | 5 004 857 | 1 114 091 | –20 121 | – | –649 021 | 5 449 805 |
| Kortfristiga obligationslån | 1 400 000 | – | –1 400 000 | – | 620 000 | 620 000 |
| Kortfristiga banklån | 248 648 | – | –248 648 | – | 651 863 | 651 863 |
| **Summa skulder härrörande från finansieringsverksamheten** | **8 322 161** | **1 114 091** | **–1 668 769** | **–** | **3 763** | **7 771 246** |

**AVSTÄMNING AV SKULDER SOM HÄRRÖR FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN**

***Moderbolaget***

| TKR | UB 2023 | KASSAFLÖDEN | | ICKE-KASSAFLÖDES-PÅVERKANDE FÖRÄNDRINGAR | | UB 2024 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | UPPTAGNA LÅN | AMORTERING | FÖRVÄRV AV DB | OM-KLASSIFICERING | |
| Långfristiga obligationslån | 1 049 578 | 499 500 | –220 000 | – | –829 528 | 499 550 |
| Kortfristiga obligationslån | 620 000 | – | –620 000 | – | 829 884 | 829 884 |
| **Summa skulder härrörande från finansieringsverksamheten** | **1 669 578** | **499 500** | **–840 000** | **–** | **356** | **1 329 434** |

| TKR | UB 2022 | KASSAFLÖDEN | | ICKE-KASSAFLÖDES-PÅVERKANDE FÖRÄNDRINGAR | | UB 2023 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | UPPTAGNA LÅN | AMORTERING | FÖRVÄRV AV DB | OM-KLASSIFICERING | |
| Långfristiga Obligationslån | 1 668 656 | – | – | – | –619 079 | 1 049 578 |
| Kortfristiga obligationslån | 1 400 000 | – | –1 400 000 | – | 620 000 | 620 000 |
| **Summa skulder härrörande från finansieringsverksamheten** | **3 068 656** | **–** | **–1 400 000** | **–** | **921** | **1 669 578** |

**EJ UTNYTTJADE KREDITER**

| TKR | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|
| ***Ej utnyttjade krediter uppgår till*** | | |
| Koncernen | – | 673 700 |
| Moderbolaget | 100 000 | 100 000 |

## Not 28

### HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

Bolaget har färdigställt ett nybyggnationsprojekt om 2 500 kvm i Kristianstad åt Snabbgross.

Bolaget har tecknat ett tolvårigt hyresavtal med Thansen om 1 387 kvm i Tornby handelsområde i Linköping och ett tioårigt hyresavtal med Jysk om 1 568 kvm i Skövde.

Bolaget har tecknat förlängningsavtal med Power för fem butikslägen på olika tillväxtorter i Sverige.

Bolaget har tecknat ett tjugoårigt hyresavtal med Food Folk om uppförande av en ny McDonald's restaurang i Boländerna i Uppsala.

I mars förvärvades och tillträdes en handelsfastighet i Värnamo på totalt 11 000 kvm med bland andra Rusta och Jysk som hyresgäster.

Nordic Credit Rating har bekräftat bolagets kreditbetyg om BBB med stabila utsikter.

I mars emitterades 550 mkr i en grön 3-årig obligation till Stibor +1,15%. Samtidigt återköpte bolaget 278 mkr i utestående obligationer med förfall i juni 2025. Efter emissionen har bolaget totalt 1 602 mkr i utestående obligationer.

Bolaget har löst två banklån om 2 527 mkr respektive 220 mkr och i samband med det tagit upp två nya bankfaciliteter om 550 mkr respektive 2 117 mkr varav 400 mkr utgörs av en odragen revolverande kreditfacilitet.

Bolaget har även erhållit kreditbeslut avseende en ny bankfacilitet på 1 650 mkr varav 660 mkr som en revolverande kreditfacilitet. Efter refinansieringarna kommer bolaget att ha förlängt kapitalbindningen, fått ner den genomsnittliga kreditmarginalen samt stärkt likviditeten med totalt 1 060 mkr i odragna faciliteter.

ank=20250618;20250618093329

Transaktion 09222115557545386732 Signerat FO TF GB PS TH JHJ TW

## Not 29
### UPPGIFTER OM MODERBOLAGET

LSTH Svenska Handelsfastigheter AB (publ) är ett svenskregistrerat aktiebolag med säte i Stockholm. Adressen till huvudkontoret är Holländargatan 10 i Stockholm.

Koncernredovisningen för år 2024 består av moderbolaget och dess dotterföretag, tillsammans benämnd koncernen.

## Not 30
### FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Fritt eget kapital i moderbolaget är:

| | |
|---|---|
| Överkursfond | 4 825 884 918 |
| Balanserade vinstmedel | –455 697 265 |
| Årets resultat | 581 531 748 |
| **Summa** | **4 951 719 401** |

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras enligt följande:

| | |
|---|---|
| Balanseras i ny räkning | 4 951 719 401 |
| varav till överkursfond | 4 825 884 918 |
| **Summa** | **4 951 719 401** |

## Not 31
### ALTERNATIVA NYCKELTAL

Vissa framställningar och analyser som presenteras i denna delårsrapport inkluderar alternativa nyckeltal som inte definieras av IFRS. Bolaget bedömer att denna information, tillsammans med jämförbara definierade IFRS-mått, är användbar för investerare eftersom den tillhandahåller en bas för att mäta det operativa resultatet, förmåga att återbetala skulder och investera i verksamheten. Ledningen använder dessa finansiella mått, tillsammans med de mest direkt jämförbara finansiella måtten enligt IFRS, vid utvärdering av det operativa resultatet och värdeskapande. De alternativa nyckeltalen ska inte bedömas isolerat från, eller som substitut för, finansiell information som presenteras i de finansiella rapporterna enligt IFRS. De alternativa nyckeltalen som rapporteras av Bolaget behöver nödvändigtvis inte vara jämförbara med liknande mått som presenteras av andra företag.

Avstämningarna presenteras i tabellerna nedan och ska läsas tillsammans med definitionerna som återfinns i faktarutan till höger.

**DIREKTAVKASTNING RULLANDE 12 MÅNADER**

| % | 2024, JAN–DEC | 2023, JAN–DEC |
|---|---|---|
| Driftnetto, tkr | 1 116 059 | 890 136 |
| Genomsnittligt värde förvaltningsfastigheter, tkr | 16 673 923 | 15 101 579 |
| Direktavkastning rullande 12 månader, % | 6,69% | 5,89% |

Nyckeltalet används för att visa avkastningen som genererats på förvaltningsfastigheterna. På grund av säsongsmässiga variationer följs nyckeltalet upp på rullande 12 månader.

**RÄNTETÄCKNINGSGRAD RULLANDE 12 MÅNADER, GGR**

| % | 2024, JAN–DEC | 2023, JAN–DEC |
|---|---|---|
| Förvaltningsresultat efter återläggning av finansiella kostnader, tkr | 1 032 341 | 795 741 |
| Finansiella kostnader, tkr | 344 854 | 238 508 |
| Räntetäckningsgrad rullande 12 månader, ggr | 3,0 | 3,3 |

Nyckeltalet är ett mått på Koncernens förmåga att betala räntor på räntebärande skulder, uttryckt i antal gånger som det tillgängliga resultatet räcker för att betala de aktuella räntorna.

**SOLIDITET**

| % | 31 DEC 2024 | 31 DEC 2023 |
|---|---|---|
| Totalt eget kapital, tkr | 8 405 813 | 6 566 638 |
| Summa tillgångar, tkr | 20 799 962 | 15 474 310 |
| **Soliditet, %** | **40,4%** | **42,4%** |

Nyckeltalet anger hur stor del av Koncernens balansomslutning som har finansierats med eget kapital och möjliggör analys av Koncernens långsiktiga finansiella styrka.

Nyckeltalet anger hur stor del av Koncernens balansomslutning som har finansierats med säkerställda skulder och är ett mått på Koncernens finansiella risk och därmed ett viktigt nyckeltal för långivare.

**FINANSIELLA DEFINITIONER**

**Direktavkastning** – Driftnetto för rullande tolvmånadersperiod i procent av genomsnittligt redovisat värde på förvaltningsfastigheterna med kvartal som beräkningstidpunkter. Definitionen skiljer sig något från definitionen i årsredovisningen där direktavkastning definieras som årets driftnetto i procent av genomsnittet av fastigheternas ingående och utgående värde, d v s endast två beräkningstidpunkter används.

**Räntetäckningsgrad** – Förvaltningsresultat för rullande tolvmånadersperiod efter återläggning av finansiella kostnader i förhållande till finansiella kostnader för rullande tolvmånadersperiod.

**Soliditet** – Eget kapital i procent av balansomslutning vid periodens utgång.


Transaktion 09222115557545386732 Signerat FO, TE, GB, PS, TH, JHJ, TW

# Underskrifter

Härmed försäkras att, såvitt vi känner till, årsredovisningen är upprättad i överensstämmelse med god redovisningssed för aktiemarknadsbolag. De lämnade uppgifterna stämmer med de faktiska förhållandena i verksamheten och ingenting av väsentlig betydelse har utelämnats som skulle kunna påverka den bild av koncernen och moderbolaget som skapats av årsredovisningen.

*Stockholm den 28 april 2025*

**THOMAS EVERTSSON**
*Ordförande*

**GUNNAR BALSVIK**
*Styrelseledamot*

**FRIDA OLSSON**
*Styrelseledamot*

**PONTUS SUNDIN**
*Styrelseledamot*

**THOMAS HOLM**
*VD*

Årsredovisningen och koncernredovisningen har, som framgår ovan, godkänts för utfärdande av styrelsen den 29 april 2025. Koncernens resultat- och balansräkning och moderbolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på årsstämman.

*Vår revisionsberättelse har avgivits den 28 april 2025*

**KPMG AB**

**JOHANNA HAGSTRÖM JERKERYD**
*Auktoriserad revisor*

ank=20250617-20250618;T;20250618090330

Transaktion 09222115557545386732 Signerat FO, TE, GB, PS, TH, JHJ, TW

# Revisionsberättelse

*Till bolagsstämman i LSTH Svenska Handelsfastigheter AB (publ), org. nr 559009-2325*

## Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

### UTTALANDEN

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för LSTH Svenska Handelsfastigheter AB (publ) för år 2024 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 88–89 och hållbarhetsrapporten på sidorna 56–87 samt 90–91. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 16–51 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt IFRS Redovisningsstandarder som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidorna 88–89 och hållbarhetsrapporten på sidorna 56–87 samt 90–91. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget samt rapport över totalresultat och balansräkningen för koncernen.

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till moderbolagets revisionsutskott i enlighet med revisorsförordningens (537/2014) artikel 11.

### GRUND FÖR UTTALANDEN

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i revisorsförordningens (537/2014) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### SÄRSKILT BETYDELSEFULLA OMRÅDEN

Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt vår professionella bedömning var de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för den aktuella perioden. Dessa områden behandlades inom ramen för revisionen av, och i vårt ställningstagande till, årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet, men vi gör inga separata uttalanden om dessa områden.

### VÄRDERING AV FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Se not 12 och redovisningsprinciper på sidan 27 i årsredovisningen och koncernredovisningen för detaljerade upplysningar och beskrivning av området.

#### Beskrivning av området

Förvaltningsfastigheter redovisas i koncernredovisningen till verkligt värde. Det redovisade värdet per 31 december 2024 uppgår till 19 387 MSEK (14 215 MSEK), vilket utgör 93 % av koncernens totala tillgångar. Fastigheternas verkliga värde per 31 december 2024 har fastställts baserat på värderingar utförda av oberoende externa värderare.

Givet förvaltningsfastigheternas väsentliga andel av koncernens totala tillgångar och det inslag av bedömningar och uppskattningar som ingår i värderingsprocessen utgör detta ett särskilt betydelsefullt område i vår revision. Risken är att det bokförda värdet på förvaltnings-fastigheter kan vara över- eller underskattat och att varje justering av värdet direkt påverkar årets resultat.

#### Hur området har beaktats i revisionen

Vi har övervägt om den tillämpade värderingsmetodiken är rimlig genom att jämföra den med vår erfarenhet av hur andra fastighetsbolag och värderare arbetar och vilka antaganden som är normala vid värdering av jämförbara objekt.

Vi har bedömt kompetensen och oberoendet hos de externa värderarna.

Vi har testat kontroller som bolaget har etablerat för att säkerställa att indata som lämnas till de externa värderarna är riktiga och fullständiga.

Vi har på stickprovsbasis testat ett urval av de upprättade fastighetsvärderingarna. Härvid har vi använt aktuell marknadsdata från externa källor, särskilt antaganden om direktavkastningskrav, diskonteringsräntor, hyresnivåer och vakanser

Vi har kontrollerat riktigheten i de upplysningar om förvaltningsfastigheterna som bolaget lämnar i not i årsredovisningen, särskilt vad avser inslag av bedömningar samt tillämpade nyckelantaganden.

### ANNAN INFORMATION ÄN ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1–15 samt 56–91. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och


Transaktion 09222115557545386732 Signerat FO, TE, GB, PS, TH, JHJ, TW

ank=20250617-20250618093331

koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

## STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS ANSVAR

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS Redovisningsstandarder som de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Styrelsens revisionsutskott ska, utan att det påverkar styrelsens ansvar och uppgifter i övrigt, bland annat övervaka bolagets finansiella rapportering.

## REVISORNS ANSVAR

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- planerar och utför vi koncernrevisionen för att inhämta tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för företag eller affärsenheter inom koncernen som grund för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och genomgång av det revisionsarbete som utförts för koncernrevisionens syfte. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi

Transaktion 09222115557545386732 Signerat FO TF GB PS TH JHJ TW

måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Vi måste också förse styrelsen med ett uttalande om att vi har följt relevanta yrkesetiska krav avseende oberoende, och ta upp alla relationer och andra förhållanden som rimligen kan påverka vårt oberoende, samt i tillämpliga fall åtgärder som har vidtagits för att eliminera hoten eller motåtgärder som har vidtagits.

Av de områden som kommuniceras med styrelsen fastställer vi vilka av dessa områden som varit de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen, inklusive de viktigaste bedömda riskerna för väsentliga felaktigheter, och som därför utgör de för revisionen särskilt betydelsefulla områdena. Vi beskriver dessa områden i revisionsberättelsen såvida inte lagar eller andra författningar förhindrar upplysning om frågan.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### UTTALANDEN

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för LSTH Svenska Handelsfastigheter AB (publ) för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### GRUND FÖR UTTALANDEN

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS ANSVAR

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- » företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- » på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

### REVISORNS GRANSKNING AV BOLAGSSTYRNINGSRAPPORTEN

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 88–89 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 16 Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten. Detta innebär att vår granskning av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning

Transaktion 09222115557545386732 Signerat FO, TE, GB, PS, TH, JHJ, TW

jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplysningar i enlighet med 6 kap. 6 § andra stycket punkterna 2–6 årsredovisningslagen samt 7 kap. 31 § andra stycket samma lag är förenliga med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar samt är i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

KPMG AB, Box 382, 101 27, Stockholm, utsågs till LSTH Svenska Handelsfastigheter AB (publ)s revisor av bolagsstämman den 30 maj 2024. KPMG AB eller revisorer verksamma vid KPMG AB har varit bolagets revisor sedan 2015.

*Stockholm den 28 april 2025*

**KPMG AB**

Johanna Hagström Jerkeryd
*Auktoriserad revisor*

ank=20250617-20250618#09352

SVENSKA HANDELSFASTIGHETER

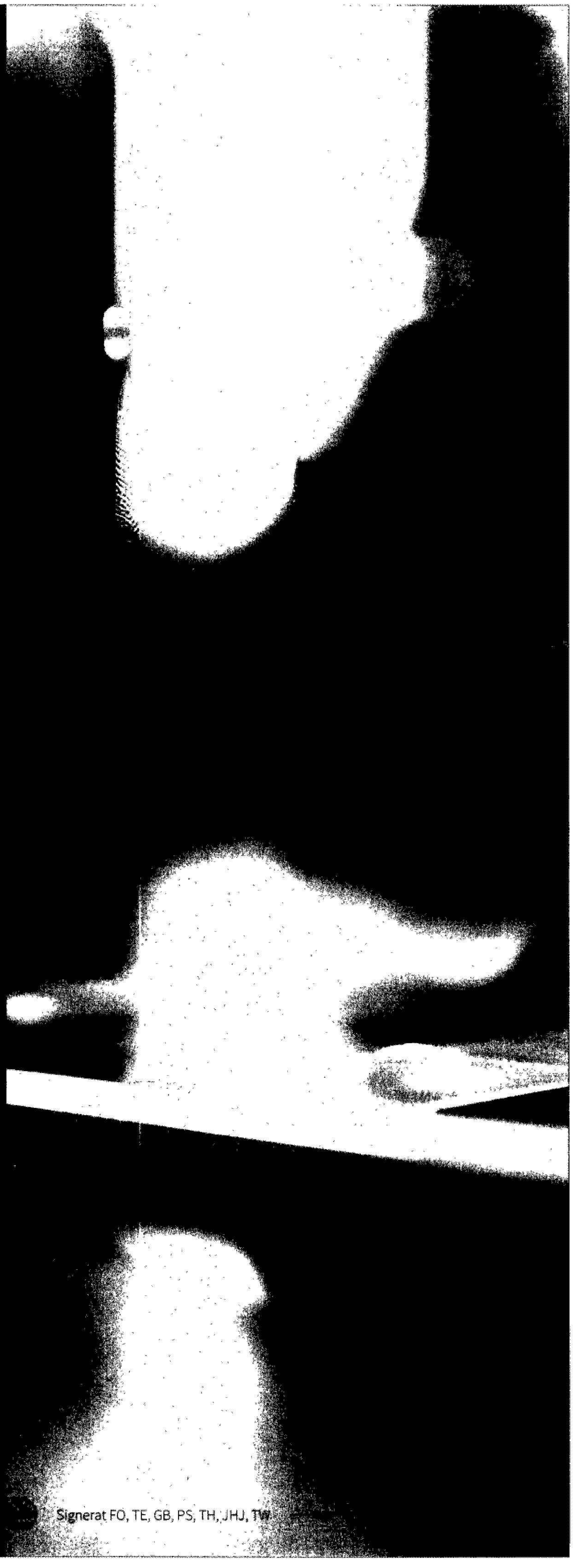
FRAMSYNTHET • LÅNGSIKTIGHET • SAMVERKAN

# Hållbarhetsrapport 2024

Signerat F

# Svenska Handelsfastigheter Hållbarhetsrapport 2024


| | |
|---|---|
| Aktiviteter och värdekedja | 60 |
| Intressentdialog | 61 |
| Hållbarhetsstyrning & Strategi | 64 |
| Övergripande ställningstaganden | 66 |
| Väsentlighetsanalys | 69 |
| Resurseffektivitet och Klimat | 70 |
| Rapportering enligt EU:s taxonomiförordning | 76 |
| Hållbar Stadsutveckling | 80 |
| Medarbetare | 82 |
| Ansvarsfulla affärer | 84 |
| Målsammanfattning | 86 |
| Hantering av negativ inverkan på ekonomi, miljö och människor | 87 |
| Bolagsstyrning | 88 |
| GRI-index | 91 |
| Revisors rapport | 92 |

Signerat FO, TE, GB, PS, TH, JHJ, TW

# ”Vi agerar ansvarsfullt och långsiktigt inom de områden där vi kan påverka”

# Aktiviteter och värdekedja

**GRI 2.6**

Svenska Handelsfastigheter är en privat aktör på den svenska fastighetsmarknaden. Bolaget förvärvar, förvaltar och utvecklar fastigheter inom extern- och dagligvaruhandel. Bolagets kunder är dess hyresgäster som bedriver handel inom främst dagligvaror och lågprissegment och kundens kunder är konsumenterna.

Bolagets primära aktiviteter är Fastighetsförvaltning, Ekonomisk förvaltning, Fastighetsutveckling och förvärv. De primära aktiviteterna är grunden i värdeskapande till ägare och andra intressenter.

## Fastighetsförvaltning

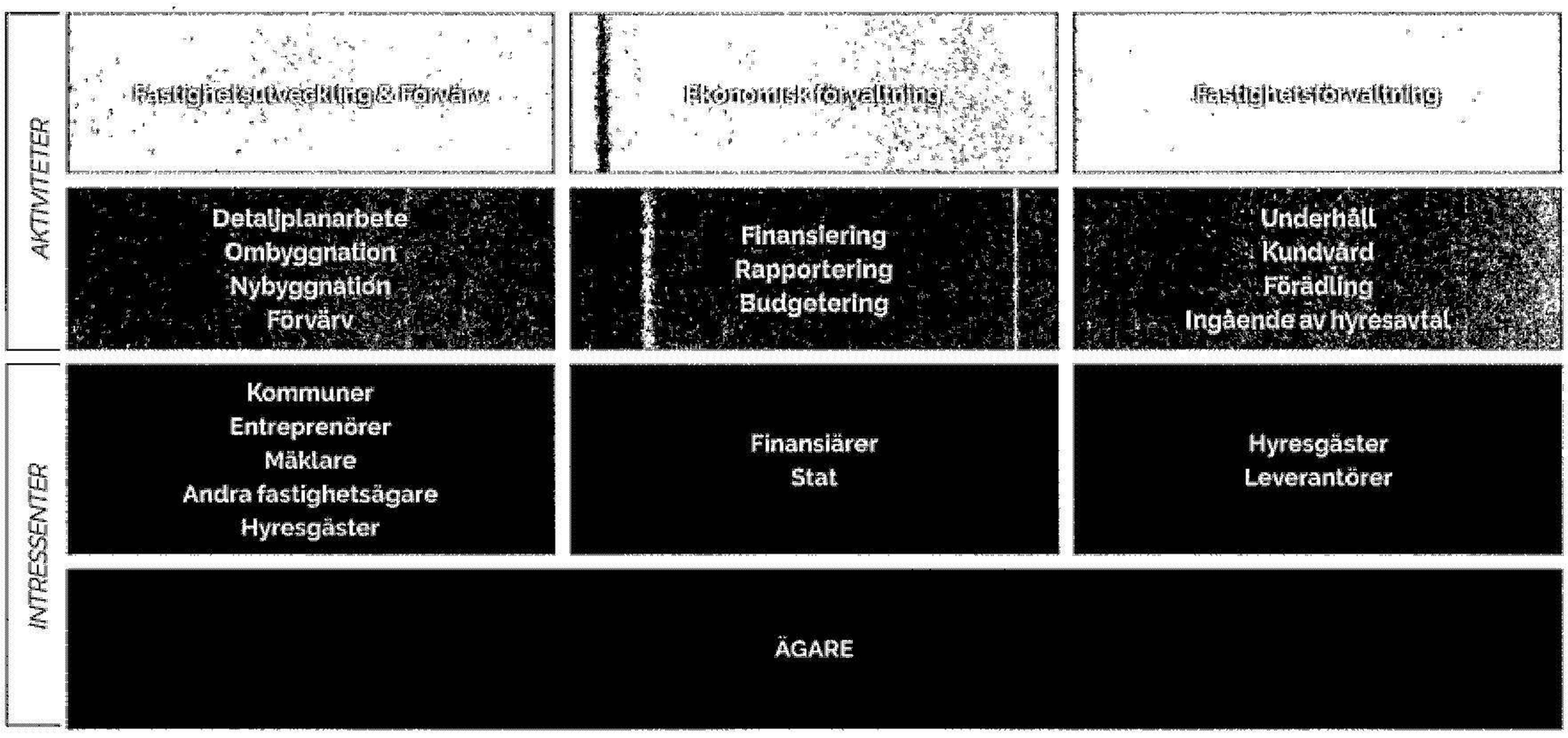
Fastighetsförvaltningen inkluderar flera sekundära aktiviteter såsom underhåll av fastigheter, kundvård och förädling såsom investeringar i fastighetsbeståndet som skapar värde genom antingen högre intäkter eller lägre framtida kostnader. De viktigaste intressenterna är hyresgästerna som använder fastigheterna och driftentreprenörerna som anlitas för fastighetsskötsel och vars arbete påverkar fastigheternas skick och därmed både kundnöjdhet och ekonomi.

## Ekonomisk förvaltning

Finansiering i form av lån och obligationer ger möjligheter till investeringar som bidrar till ökad avkastning. Rapportering till finansiärer, investerare och stat är nödvändigt till följd av lag och avtal. För Svenska Handelsfastigheter är transparens en av grundpelarna i ansvarsfull bolagsstyrning.

## Fastighetsutveckling och förvärv

Kloka investeringar i nya och befintliga fastigheter ger tillväxt. Goda relationer med andra fastighetsägare, kommuner, byggentreprenörer och mäklare ger grunden för goda affärsmöjligheter. För att en investering ska ge värde över tid är det viktigt att förstå både kund och slutanvändares behov. Genom att samarbeta och arbeta tillsammans kan värde skapas i flera led.





Transaktion 09222115557545386732 Signerat FO, TE, GB, PS, TH, JHJ, TW

# Intressentdialog

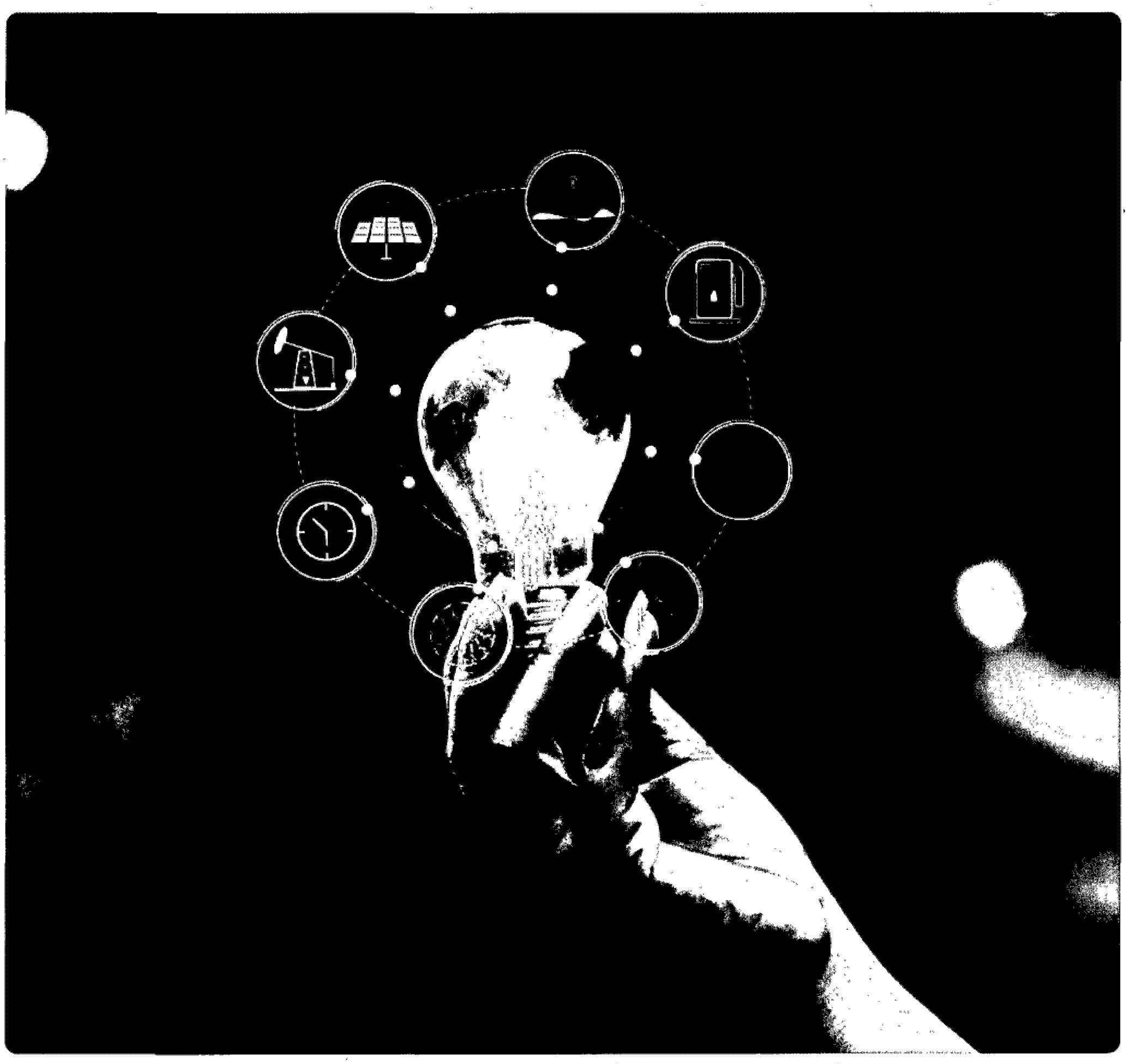
**GRI 2021 2.29**

Erfarenhet, långsiktighet och samverkan är Svenska Handelsfastigheters värdeord som genomsyrar hela verksamheten och bidrar till att skapa hållbarhet i affärsmodellen genom nära samarbete med intressenter. Vi strävar efter att skapa win-win-win: för miljön, för våra hyresgäster och för bolaget. Utgångspunkten i hållbarhetsarbetet är att ta fasta på bolagets styrkor och stärka affären utifrån synen att miljömässig, social och ekonomisk hållbarhet skapas genom att tillvarata de möjligheter vi själva kan påverka. Med den utgångspunkten blir intressentdialogen viktig för att effektivt styra bolagets hållbarhetsarbete.

Intressenter som identifierats som särskilt viktiga är de som har störst påverkan på bolagets verksamhet eller som påverkas mest av bolagets verksamhet. Det bedöms vara hyresgäster, ägare, finansiärer, medarbetare, kommuner, leverantörer och samhället.

Genom kontinuerlig dialog med representanter från intressentgrupperna utvecklar vi vårt hållbarhetsarbete och hållbarhetskommunikation utifrån de hållbarhetsområden vi har störst möjlighet att påverka och bidra till en mer hållbar miljö.

Syftet med intressentdialog är både att informera och att tillvarata intressentgruppernas intressen för att utveckla bolaget och kontinuerligt skapa värde och bidra till hållbara relationer. Svenska Handelsfastigheter bemöter samtliga intressenter med respekt och värdighet. Bolaget strävar efter att vara en närvarande och aktiv samarbetspartner och dialog sker i flera olika forum.



20250617-20250618-809335
Transaktion 09222115557545386732 Signerat FO TF GR PS TH IH I TW

# Intressentdialog

**GRI 2021 2.29**

## Hyresgäster

Svenska Handelsfastigheters hyresgäster består i huvudsak av ledande detaljister inom dagligvaruhandel och lågprissegment.

Förvaltningsorganisationen för en kontinuerlig dialog med hyresgästerna. Varje hyresgäst besöks minst två gånger per år och bolaget arbetar för hög kvalité på möten och dialog. Kundenkäter sker i samband med miljöcertifiering av fastigheter.

För att skapa värde framåt i värdekedjan samverkar bolaget med hyresgästerna. Samverkan sker såväl lokalt genom förvaltningsorganisationens kontakt med de enskilda butikshyresgästerna som genom ledningens kontakt med butikskedjorna centralt. Genom att vara lyhörd och arbeta i samverkan så kan säkra, tillgängliga och attraktiva handelsplatser skapas, vilket är till gagn för såväl hyresgästernas verksamhet som för konsument och samhälle.

## Finansiärer

Bolagets finansiering består till 13% av gröna obligationer och 87% banklån fördelat på fem olika banker.

Bolaget har en nära dialog med sina banker och publicerar delsårsrapporter på kvartalsbasis samt deltar vid investerarmöten.

## Ägare

Svenska handelsfastigheters största ägare per årsskiftet var Fjärde AP-fonden och Kåpan pensioner.

En god dialog med samtliga delägare ger transparens och skapar möjligheter för fortsatt värdeskapande. Bolaget rapporterar regelbundet till ägarna.

## Medarbetare

Per årsskiftet hade bolaget 42 medarbetare samt två konsulter med anställningslika villkor fördelat på fem olika kontor i Stockholm, Helsingborg, Borlänge, Örnsköldsvik och Kalmar. 48% av medarbetarna var kvinnor och 52% män.

Med medarbetare sker dialog i organiserad form genom regelbundna medarbetarsamtal och bolaget främjar en öppen kultur där medarbetare uppmuntras att dela med sig av synpunkter och önskemål. Bolaget genomför en hälsoundersökning vartannat år med frågor kopplade till arbetsmiljö, arbetsbelastning och hälsa.

## Leverantörer

De leverantörer som bedöms vara särskilt väsentliga för bolaget är driftentreprenörer som utför översyn och underhåll i bolagets fastigheter, byggentreprenörer som bolaget anlitar vid ny- och ombyggnation samt bolagets externa ekonomifunktion.

En väl fungerande samverkan med de leverantörer vars arbete väsentligt bidrar till att skapa värde är av hög prioritet. Svenska Handelsfastigheter tar ansvar för sin leverantörskedja och arbetar för att uppnå hållbarhet i alla led. Det gör bolaget genom att i upphandling av byggprojekt samt ramavtal inkludera hållbarhetskrav. För nyproduktion är det ett krav att byggnaden ska uppnå Miljöbyggnad Silver, under 2024 har bolaget även börjat kravställa att nyproduktion och större ombyggnationer ska linjeras mot EU Taxonomins aktivitet 7.1 och 7.2. Bolaget ställer krav på att leverantörer ska följa bolagets uppförandekod för leverantörer som innehåller kravställan inom, miljö, arbetsmiljö och affärsetik. Vid nyproduktion och större ombyggnationer ska fackföreningen Byggnads 7 kravställningskriterier för upphandling användas. I kriterierna ställs bland annat krav för max antal led av underentreprenörer som får användas samt krav på kollektivavtal för alla som befinner sig på byggarbetsplatsen.

Med driftentreprenörer sker dialog löpande med ansvarig förvaltare. Formella avstämningar sker kvartalsvis där information delas och åtgärder planeras in. Syftet med dialogen är att säkerställa en klok och effektiv förvaltning av fastigheterna och bidra till nöjda hyresgäster. Syfte och form är liknande med byggentreprenörer men frekvensen av formella avstämningar styrs av projektets storlek och komplexitet. Dialog med bolagets externa ekonomifunktion sker även den löpande och mer formellt kvartalsvis. För att ytterligare stärka samarbetet sker fysiskt möte två gånger per år med efterföljande aktivitet för att stärka samarbetet mellan anställda och ekonomikonsulter.


Transaktion 09222115557545386732 Signerat FO, TE, GB, PS, TH, JHJ, TW

# Intressentdialog

**GRI 2021 2.29**

## Kommuner och Samhälle

Handel är en betydelsefull del i samhällets infrastruktur och bolagets handelsplatser ska skapa värde för lokalsamhället. Nyetablering av handelsplatser innebär nya arbetstillfällen och ofta ett utökat produktutbud. Men det kan också få konsekvenser för redan etablerad handel i områden och många kommuner och medborgare oroas över vad som ska hända med centrumhandeln och stadskärnan när ny externhandel etableras.

Marktillgången är begränsad och hur marken får användas omgärdas av strikta regler. Det är stor konkurrens om marken. En kommun måste vara långsiktig i sin planering av hur mark används och hur samhället skall utvecklas. Jan Andersson är en av medarbetarna i Svenska Handelsfastigheters affärsutvecklingsteam och han har lång erfarenhet av att utveckla mark i samarbete med kommuner.

Fastighetsutveckling är samhällsutveckling och kräver ett förtroendefullt och nära samarbete med kommunens politiker och tjänstemän. Med erfarenhet, långsiktighet och samverkan kan vi tillsammans skapa värde för samhället

Bolaget har fastigheter i 147 kommuner vilket motsvarar ca 50% av Sveriges kommuner.

Syftet med dialogen är både att lyssna in kommunens behov och framtidsplaner men också att bidra med erfarenhet och öppna för diskussion. Dialog sker genom den öppna planprocessen, genom möten med kommunerna och genom träffar på seminarium och liknande forum. Bolaget har tagit initiativ för hållbar stadsutveckling bland annat genom en insiktsrapport tillsammans med utbildningsinstitutet HUI och initiativ genom forumet Stadskärna 2050, se s. 78. Svenska handelsfastigheter genom sina dotterbolag engagerar sig även i lokala fastighetsägarföreningar för att genom samverkan utveckla handelsplatsen.

Jan Andersson, Affärsutvecklare

ank=20250617-20250617;20250613093336

Transaktion 09222115557545386732 Signerat FO TF GB PS TH JHJ TW

# Hållbarhetsstyrning & Strategi

**GRI 3.1**

Ett arbete för att identifiera bolagets faktiska och potentiella påverkan på ekonomi, miljö och människor genomfördes under år 2019. Bolaget använde sig av extern expertis genom en hållbarhetsexpert som även sitter i styrelsen för branschorganisationen Fastighetsägarna. Under arbetet intervjuades flertalet intressenter såsom ägare och medarbetare. Arbetet resulterade i ett internt ramverk för bolagets hållbarhetsarbete där bolagets fokusområden; resurseffektivitet och klimat, stadsutveckling, antikorruption, ansvarsfulla inköp och aktiviteter kopplade till dessa inkluderas. I takt med att bolaget växer och utvecklingen går framåt utvärderas bolagets fokusområden.

Under 2024 har bolaget gjort en dubbel väsentlighetsanalys för att identifiera de hållbarhetsområden där bolaget har en påverkan ur både ett materiellt och finansiellt perspektiv. Den dubbla väsentlighetsanalysen har tagits fram för bolagets kommande ESRS rapportering som dock efter beslut från EU träder i kraft först år 2028 för verksamhetsåret 2027. I EU-kommissionens Omnibus förslag som syftar till att förenkla hållbarhetsrapporteringen har det även föreslagits att endast bolag med fler än 1 000 anställda ska omfattas av CSRD. Om även det senare förslaget går igenom kommer bolaget inte att omfattas av CSRD-direktivet.

Bolagets hållbarhetsarbete prioriteras med utgångspunkt i den verksamhet som bedrivs, vilka intressenter som är berörda och var våra insatser ger störst effekt. Hållbarhetsarbetet tar sin utgångspunkt i FN:s globala mål för hållbar utveckling och bryts sedan i steg ned till operativ nivå med beskrivning av aktiviteter för att nå målen. Bolaget ställer sig även bakom Parisavtalets klimatmål genom engagemang i SBTi och UN Global Compacts tio principer för hållbart företagande. Hållbarhetsarbetet ska vara en självklar del av hela verksamheten och bolaget har en årlig hållbarhetsdag där ledning och medarbetare går genom hållbarhetsmålen, både kort- och långsiktiga, samt uppdaterar och identifierar vilka aktiviteter bolaget ska genomföra det kommande året för att nå målen.

Bolaget redovisar årligen sedan 2023 de aktiviteter och fastigheter som är i linje med EU:s taxonomiförodning. Bolaget arbetar aktivt med hållbara investeringar och har mål för att öka andelen taxonomilinjerat värde. Taxonomiredovisningen återfinns på s. 74–77 där bolaget visar sin förenlighet med miljömålen, minimiskyddskraven och kriterierna för att inte orsaka betydande skada.

Ytterst ansvarar styrelsen för hållbarhetsstrategin där även ESG strategin inkluderas. Uppföljning av hållbarhetsarbetet utgör en integrerad del i styrelsens löpande uppföljning av verksamheten och strategin och hållbarhetsmålen ses över och uppdateras årligen.

Hållbarhetsarbetet är integrerat i det dagliga arbetet för samtliga medarbetare. För att hålla en hög takt avseende framförallt resurseffektivitet och klimat har bolaget en särskild avdelning för hållbarhet samt energioptimering som arbetar frekvent för att effektivisera fastigheterna och minska dess utsläpp.

Majoren 1, Falun



Transaktion 09222115557545386732 Signerat FO, TE, GB, PS, TH, JHJ, TW

# ZOO.se



17:20250618093357
ank=

Transaktion 09222115557545 Signerat FO, TE, GB, PS, TH, JHJ, TW

# Övergripande ställningstaganden

**GRI 2021 2.28**

## De globala målen för hållbar utveckling

År 2015 skrev världens nationer på Agenda 2030 som inkluderar FN:s 17 mål för hållbar utveckling. För att nå dessa 17 mål krävs en gemensam insats på såväl internationell som lokal nivå. Svenska Handelsfastigheter har därför inkluderat de globala målen i bolagets hållbarhetsstrategi. Bolaget arbetar med flera av de globala målen sedan år 2020 där sex stycken mål har identifierats som särskilt väsentliga i relation till bolagets verksamhet och där bolaget har störst möjlighet att påverka.

**5 JÄMSTÄLLDHET**
5.1 Utrota diskriminering av kvinnor och flickor
5.5 Säkerställ fullt deltagande för kvinnor i ledarskap och beslutsfattande

**7 HÅLLBAR ENERGI FÖR ALLA**
7.2 Öka andelen förnybar energi i världen

**8 ANSTÄNDIGA ARBETSVILLKOR OCH EKONOMISK TILLVÄXT**
8.5 Full sysselsättning och anständiga arbetsvillkor med lika lön för alla
8.8 Skydda arbetstagares rättigheter och främja trygg och säker arbetsmiljö för alla

**11 HÅLLBARA STÄDER OCH SAMHÄLLEN**
11.A Främja nationell och regional utvecklingsplanering. Främja positiva ekonomiska, sociala och miljömässiga kopplingar mellan stadsområden, stadsnära områden och landsbygdsområden genom att stärka den nationella och regionala utvecklingsplaneringen.

**12 HÅLLBAR KONSUMTION OCH PRODUKTION**
12.2 Hållbar förvaltning och användning av naturresurser

**13 BEKÄMPA KLIMATFÖRÄNDRINGARNA**
13.3 Öka kunskap och kapacitet för att hantera klimatförändringar

Med utgångspunkt i dessa sex globala mål har bolaget identifierat fyra fokusområden för hållbarhetsarbetet:
» Resurseffektivitet och klimat
» Hållbar stadsutveckling
» Medarbetare
» Ansvarsfulla affärer

Transaktion 09222115557545386732 Signerat FO, TE, GB, PS, TH, JHJ, TW

ank=20250618093338

## United Nations Global Compact

Hållbarhetsarbetet på Svenska Handelsfastigheter utgår från grundläggande värderingar som integreras i det dagliga arbetet för att säkerställa hållbara beslut i alla led. Genom att delta på nivå Signatory i UN Global Compact har Svenska Handelsfastigheter förbundit sig att stödja De Tio Principerna om mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljö och antikorruption.

United Nations Global Compact

## Science Based Targets initiative (SBTi)

Under 2021 skrev Svenska Handelsfastigheter under SBTi's Commitment Letter. Science Based Targets Initiative är ett ramverk för att sätta vetenskapligt baserade klimatmål som syftar till att klara målen i Parisavtalet. Under 2022 fick bolaget sina klimatmål verifierade och godkända. Svenska Handelsfastigheters långsiktiga mål är att minska bolagets utsläpp med 42% till år 2030. Under 2025 ska bolaget upprätta ett nytt och mer ambitiöst vetenskapligt mål enligt SBTi, detta till följd av att bolaget har gått från ett SME bolag till ett stort bolag. Bolagets mål kommer att innefatta alla tre scope. Årlig uppföljning och rapportering kommer ske av det nya målet.

SCIENCE BASED TARGETS
DRIVING AMBITIOUS CORPORATE CLIMATE ACTION

## Nationella och lokala medlemskap

Utöver internationella ramverk och initiativ är bolaget medlem i de svenska branschorganisationerna Fastighetsägarna och Sweden Green Building Council. Genom sina dotterbolag engagerar sig bolaget även i lokala fastighetsägarföreningar. Bland annat är bolaget representerad i styrelsen för Kungens Kurva, Skärholmen Fastighetsägare Ekonomisk förening och Knallelands Parkerings Handelsbolag. Genom lokala engagemang kan bolaget samverka med andra aktörer och gemensamt skapa värde genom de lokala handelsplatserna.

SWEDEN GREEN BUILDING COUNCIL

## Rapportering enligt EU:s Taxonomiförordning

Under 2022 genomfördes en översyn över fastighetsportföljens behov av primärenergi för att identifiera byggnader som låg i linje med taxonomins aktivitet 7.7. 2023 genomfördes den första rapporteringen enligt EU:s Taxonomiförordning. Årets redovisning visar en ökning av andelen linjerat fastighetsvärde. Rapportering enligt EU:s taxonomiförordning återfinns på s 74–77.

Transaktion 09222115557545386732 Signerat FO TF GB PS TH JHJ TW

ank=20250618009339

# Väsentlighetsanalys

**GRI 2021 3.1, 3.2**

Svenska Handelsfastigheter rapporterar på de områden som bedöms vara väsentliga i relation till bolagets affär och de globala målen för hållbar utveckling.

Väsentlighetsanalysen tar avstamp i bolagets intressentanalys och fokuserar på de områden som är viktiga för bolagets intressenter. Bolagets kunder, medarbetare och ägare är centrala för bolagets affär och deras synpunkter har störst påverkan på bolagets fokusområden.

I val av specifika KPI:er har fokus legat på de områden där bolaget bedöms ha störst påverkan på miljö, ekonomi och människor men också möjlighet att begränsa negativ påverkan eller utöka positiv påverkan.

De prioriterade områdena är Resurseffektivitet och klimat, hållbar stadsutveckling, medarbetare samt ansvarsfulla affärer. Bolaget arbetar brett med dessa fyra områden men fokus i rapporteringen ligger på de delar som bedöms som mätbara med god möjlighet att följa upp bolagets arbete.

**GLOBALA MÅLEN**
för hållbar utveckling

### RESURSEFFEKTIVITET OCH KLIMAT

Fastighetsbranschen förbrukar stora mängder energi och har en stor klimatpåverkan genom sin energiförbrukning och ny-, om- och tillbyggnationer. Därför har Svenska Handelsfastigheter valt att rapportera på Energi (GRI 302-1) och Utsläpp (GRI 305-1, 305-2, 305-3). Klimatförändringar medför också risker och klimatriskanpassning inkluderas också i bolaget rapportering.

7 HÅLLBAR ENERGI FÖR ALLA
12 HÅLLBAR KONSUMTION OCH PRODUKTION
13 BEKÄMPA KLIMATFÖRÄNDRINGARNA

### HÅLLBAR STADSUTVECKLING

Som fastighetsägare är Svenska Handelsfastigheter med och formar framtidens hållbara samhälle i samverkan med hyresgäster och kommuner. Rapporteringen omfattar därför miljöcertifiering av byggnader, Genererat ekonomiskt värde (GRI 201-1).

11 HÅLLBARA STÄDER OCH SAMHÄLLEN
12 HÅLLBAR KONSUMTION OCH PRODUKTION

### MEDARBETARE

Engagerade medarbetare är en förutsättning för att bolaget ska nå sina mål och Svenska Handelsfastigheter en påverkan på sina medarbetares hälsa och välbefinnande. Rättvisa arbetsvillkor och en inkluderande arbetsmiljö bidrar till ökad jämställdhet och välmående. Bolaget rapporterar därför på personaltillväxt och personalomsättning (GRI 401-1), Mångfald och lika möjligheter (GRI 405-1).

5 JÄMSTÄLLDHET
8 ANSTÄNDIGA ARBETSVILLKOR OCH EKONOMISK TILLVÄXT

### ANSVARSFULLA AFFÄRER

Svenska Handelsfastigheter vill inte orsaka negativ påverkan på människor, miljö eller ekonomi och därför är affärsetiken väsentlig för bolaget. Rapporteringen omfattar Antikorruption (GRI 205-3), Regelefterlevnad (307-1), Ansvarsfulla inköp samt Informationssäkerhet.

8 ANSTÄNDIGA ARBETSVILLKOR OCH EKONOMISK TILLVÄXT
11 HÅLLBARA STÄDER OCH SAMHÄLLEN
12 HÅLLBAR KONSUMTION OCH PRODUKTION

Transaktion 09222115557545386732 Signerat FO TF GB PS TH JHJ TW

FOKUSOMRÅDE 1

# Resurseffektivitet och Klimat

**GRI 2016 302-1 GRI 2021 3.3**

Klimatfrågan är en av vår tids största utmaningar. Bygg- och fastighetsbranschen orsakar en betydande klimatpåverkan genom sin egenanvända energi, materialanvändning och genom hyresgästernas verksamheter i lokalerna. Att reducera energianvändningen är en allt viktigare fråga för bolagets investerare och av hög prioritet för Svenska Handelsfastigheter. Fördjupad information om generella riktlinjer och ståndpunkter finns i bolagets hållbarhetspolicy och inköpspolicy. För att accentuera vikten av frågan och för att accelerera arbetet har Svenska Handelsfastigheter satt upp mål inom energi och utsläpp.

## Energi

Fastighetsbolag förbrukar stora mängder energi direkt genom driften av fastigheterna och indirekt genom hyresgästernas energianvändning. Bolaget har god möjlighet att minska energianvändningen och välja förnyelsebara energikällor, vilket minskar bolagets direkta negativa påverkan såväl som påverkan genom hyresgästerna. Samarbete med hyresgästerna i energifrågan ger positiva förändringar i energianvändning. Genom att ställa krav på leverantörer kan bolaget även påverka i andra änden av värdekedjan. Både användning av energi och andel förnybar energi är mätbart och ger därmed goda möjligheter för bolaget att följa upp effekten av arbetet.

## Förnybar energi

Bolaget producerar egen el genom solceller på fastigheternas tak. Bolaget har under 2024 producerat 1003 MWh el vilket motsvarar en $CO_2$ besparing på 373 ton. Det motsvar en ökning på 24% mot föregående vilket uppnåtts genom förbättrad prestanda i de befintliga solcellerna samt installation av nya solceller. Under 2025 har bolaget mål att öka installerad effekt från solceller för att öka andelen egenproducerad el. Bolaget köper sedan 2020 uteslutande 100% fossilfri el från sol, vind och vatten. Av de fjärrvärmeleverantörer som bolaget använder är 98% av dess energi från förnyelsebara källor eller av återvunnen energi. Från 2025 ska bolaget välja förnyelsebar fjärrvärme från de leverantörer där det är möjligt.

## Minskad energianvändning

Bolaget arbetar aktivt för att identifiera förbättringsåtgärder i portföljens byggnader som kan minska energianvändningen och förbättra dess prestanda. Energieffektiviseringsåtgärder sker till stor del i samverkan med hyresgäster för att tillsammans bidra till en minskad energianvändning och lägre driftskostnader. Under 2024 har flertalet projekt genomförts som bidragit till stora energibesparingar. Energieffektivisering är en viktig del i bolagets hållbarhetsarbete och ett område som prioriteras. Bolaget har satt mål att öka andelen fastighetsvärde som är i linje med taxonomins kriterier för hållbara investeringar samt minska andelen värde kopplat till byggnader med energiklass F och G genom energieffektiviserande åtgärder.

Transaktion 09222115557545386732 Signerat FO, TE, GB, PS, TH, JHJ, TW

ank=20250617:20250618093440

## Energieffektivisering

Ett av Svenska Handelsfastigheters värdeord är långsiktighet vilket återspeglar sig i det hållbarhetsarbete som bedrivs. Bolaget arbetar för att på ett långsiktigt sätt förvalta sitt fastighetsbestånd och i det arbetet ingår att energieffektivisera byggnaderna för att resultera i lägre energianvändning vilket genererar lägre kostnader och mindre utsläpp från verksamheten. Under 2024 har bolaget genomfört energiprojekt där fyra av de projekten har gett upphov till en gemensam minskning av energibehovet med 35%. Projekten har innefattat ventilationsbyten och styroptimering. Bolaget har även färdigställt ett nybyggnationsprojekt i början av 2025 vilket uppnådde en energiprestanda om 49 procent bättre än nybyggnadskrav.

## Energi- och klimatmål

Bolaget ska fortsätta med energieffektiviseringsprojekt och ständigt hitta nya lösningar för att driva på en omställning mot ett mer hållbart samhälle och bidra till begränsning av klimatförändringar genom lägre utsläpp från verksamheten. För att skynda på omställningen har bolaget satt sex långsiktiga mål inom energi och klimat.

Bolaget ska genom nyproduktion och energirenovering av befintligt bestånd öka andelen av fastighetsvärdet som uppfyller taxonomins mål för begränsning av klimatförändringar och därmed erhåller en linjering. Genom energieffektiviserande åtgärder ska det genomsnittliga energibehovet mätt som kWh/kvm minska. Bolaget ska investera i solceller för att öka mängden egenproducerad förnyelsebar energi. Andelen av fastighetsportföljen inom energiklass F och G ska minska. Sedan 2020 har bolaget ett vetenskapsbaserat utsläppsmål enligt SBTi om att minska utsläppen i scope 1 och 2 med 42% till 2030. I takt med att bolaget vuxit ska det vetenskapsbaserade

utsläppsmålet att göras om under 2025 för att möta de krav som ställs på ett stort bolag samt mot den nya metodiken för bolag som verkar inom fastighetsbranschen.

## Utfall 2024 energianvändning

I tabellen över energianvändning går det att utläsa utfallet för nyckeltal inom energi för 2024. A-temp ytan har i och med förvärv överstigit en miljon. Energiprestandan utifrån fastigheternas gällande energideklarationer ligger på ett genomsnitt om 116 kWh/kvm. Under 2024 har insatser gjorts för att få befintliga solcellsanläggningar att prestera optimalt, ett arbete som fortgår 2025.

| ENERGI- OCH KLIMATMÅL 2025-2030 | BASÅR | BASVÄRDE | 2024 | 2025 | 2030 |
|---|---|---|---|---|---|
| Taxonomilinjerat fastighetsvärde (%) | 2023 | 24 | 26 | | 35 |
| Energiprestanda (kWh/kvm) | 2024 | 116 | 116 | | 85 |
| Antal solcellsanläggningar (st) | 2020 | 8 | 9 | | 30 |
| Installerad effekt solceller (kW) | 2020 | 1 951 | 1 981 | | 5 000 |
| Andel av fastighetsvärde fördelat i EPC F&G (%) | 2024 | 9 | 9 | | 5 |
| Utsläppsmål enligt SBTi - minska utsläpp i scope 1 & 2 till 2030 | 2020 | 2,3 | 2,6 | | 1,3 |

| ENERGIANVÄNDNING | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 |
|---|---|---|---|---|---|
| Fastighetsportföljens totala a-temp yta (kvm) | | | 820 505 | 863 977 | 1 049 298 |
| Energiprestanda* (kWh/kvm) | | | 129 | 116 | 116 |
| Uppmätt energianvändning** MWh | | | | 82 871 | 78 712 |
| Energiintensitet*** (kWh/kvm) | 241 | 274 | 265 | 250 | 244 |
| Installerad effekt solceller (kW) | 1 951 | 1 951 | 1 951 | 1 951 | 1 981 |
| Antal solcellsanläggningar | 8 | 8 | 8 | 8 | 9 |
| Uppmätt producerad el (MWh) | 287 | 568 | 859 | 811 | 1003 |

* Portföljens genomsnitt enligt senast upprättade energideklaration
**Uppmätt energianvändning innefattar all energi bolaget har mätning på (inklusive fastighetsenergi och verksamhetsenergi) jämförbart bestånd för förvaltningsfastigheter
***Energiintensitet för de fastigheter bolaget har total energianvändning för (fastighet- och verksamhetsenergi). 2024 motsvarade det 8% jämförbara mätpunkter av total a-tempyta

Transaktion 09222115557545386732 Signerat FO TF GR PS TH IH I TW

**GRI 2016 305-1 305-2, GRI 2021 3.3**

## Utsläpp

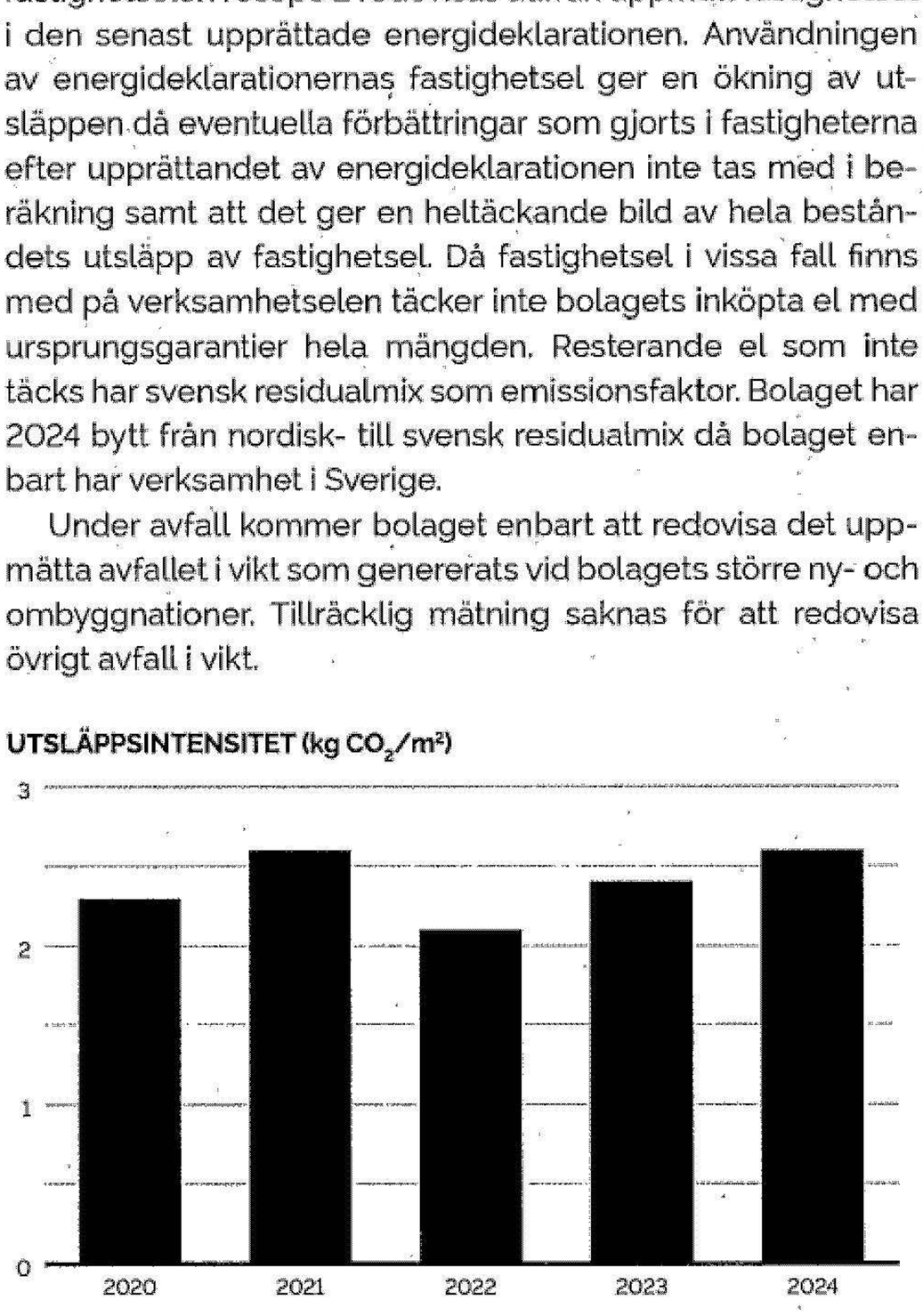
Fastighetsbranschen står för stora utsläpp av koldioxid genom framför allt el-, värme- och vattenanvändning i byggnader och genom materialanvändning och avfall vid ny-, till-, och ombyggnationer. Genom bland annat energieffektivisering, miljövänligare materialval och ökat återbruk kan utsläppen reduceras. Svenska Handelsfastigheter strävar efter att bli koldioxidneutrala och arbetar successivt för att minska utsläppen och den negativa miljöpåverkan. Arbetet görs i samverkan med hyresgäster, kommuner och andra intressenter då samverkan leder till ytterligare möjligheter för minskade utsläpp. Uppföljning sker genom att mäta bolagets energianvändning och utsläpp i förvaltningen och i om-, till-, och nybyggnationer.

För 2023 års klimatdata implementerades hållbarhetssystemet Position Green för klimatberäkningar som möjliggör bättre analysmöjligheter, större noggrannhet och spårbarhet. Under föregående år ändrades även metoden för beräkning av utsläpp från finansiell- till operativ kontroll. Under 2024 har ett arbete gjorts för att identifiera och stänga gap i bolagets redovisning av utsläpps- och energidata, ett arbete som kommer att fortgå under kommande år. Bolagets mål är att kunna redovisa 100 procent uppmätt energianvändning vilket kommer att kräva finansiella resurser och tid för att identifiera beståndets alla mätare.

För 2024 års klimatbokslut kommer därav 100% av fastighetselen i scope 2 redovisas utifrån uppmätt fastighetsel i den senast upprättade energideklarationen. Användningen av energideklarationernas fastighetsel ger en ökning av utsläppen då eventuella förbättringar som gjorts i fastigheterna efter upprättandet av energideklarationen inte tas med i beräkning samt att det ger en heltäckande bild av hela beståndets utsläpp av fastighetsel. Då fastighetsel i vissa fall finns med på verksamhetselen täcker inte bolagets inköpta el med ursprungsgarantier hela mängden. Resterande el som inte täcks har svensk residualmix som emissionsfaktor. Bolaget har 2024 bytt från nordisk- till svensk residualmix då bolaget enbart har verksamhet i Sverige.

Under avfall kommer bolaget enbart att redovisa det uppmätta avfallet i vikt som genererats vid bolagets större ny- och ombyggnationer. Tillräcklig mätning saknas för att redovisa övrigt avfall i vikt.

**UTSLÄPPSINTENSITET (kg $CO_2$/m²)**




## Övriga initiativ

Bolaget har både årliga och långsiktiga hållbarhetsmål, målen för 2024 presenteras på s 86. Utöver hållbarhetsmålen pågår också andra hållbarhetsinitiativ. För klimatsmart avfallshantering använder sig bolaget av Bigbelly som utgörs av uppkopplade, smarta papperskorgar som möjliggör större kapacitet och färre insamlingar. Av totala hyresvärdet i alla nya hyresavtal som tecknades under 2024 var 98% av hyresvärdet med grön bilaga, så kallade gröna hyresavtal. Bolaget arbetar för att successivt öka andelen gröna avtal för att tillsammans med hyresgästerna delge varandra energidata och tillsammans arbeta för hållbar lokalanvändning. För de ytor där Svenska Handelsfastigheter bekostar vattenförsörjning uppgick användningen till 172 l/kvm under 2024.

## Basår för utsläpp

Under 2025 ska bolaget validera nya och mer ambitiösa vetenskapligt satta mål i enlighet med SBTi. För de nya målen är verksamhetsåret 2024 valt som basår. Valet av basår har gjorts på grunderna att året 2024 representerar ett normalt verksamhetsår. Utsläpp från hela verksamheten har redovisats och där uppmätt data inte varit tillgängligt har schabloner tillämpats. Sedan 2020 har bolaget redovisat utsläpp i scope 1 och 2, täckningsgraden för tidigare års utsläppsredovisning har inte varit heltäckande, därav är tidigare år inte tillräckligt representativa som basår.

[1] 2023 har bolaget ändrat sin metod för beräkning av utsläppsintensiteten vilket resulterar i en ökning från tidigare år.



Transaktion 09222115557545386732 Signerat FO, TE, GB, PS, TH, JHJ, TW

## UTSLÄPPSTABELL – SCOPE 1, 2 & 3

| *Utsläppen presenteras i ton $CO_2e$** | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | KOMMENTARER |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Scope 1 – Direkta utsläpp** | | | | | | |
| Köldmedier | – | 321,0 | 129,0 | 296,2 | 89,4 | Ett minskat läckage av köldmedia från kylmaskiner gav positiv minskning. |
| Mobil förbränning | – | – | – | 42,2 | 43,0 | |
| **Totala $CO_2e$ utsläpp, Scope 1** | **–** | **321,0** | **129,0** | **338,4** | **132,4** | Minskning av utsläpp i scope 1 till följd av mindre köldmedieläckage. |
| **Scope 2 – Indirekta utsläpp** | | | | | | |
| Inköpt el (Marknadsbaserade utsläpp) | 0 | 0 | 0 | 0 | 289,5 | Bolaget köper sedan 2020 el 100% från sol, vind & vatten, ökning på grund av ursprungsgaranti enbart täckte 85% av redovisad el. Fastighetsel utifrån ED. |
| *Inköpt el (Platsbaserade utsläpp)* | *2 061,0* | *1 938,0* | *1 539,2* | *127,9* | *183,7* | Minskning i utsläpp till följd av byte från nordisk till svensk residualmix. |
| Fjärrvärme (Platsbaserade utsläpp) | 1 373,0 | 1 286,0 | 1 196,0 | 1 286,8 | 2 306,5 | Ökning till följd av utökad mätning. |
| Fjärrkyla (Platsbaserade utsläpp) | – | – | 30,1 | 32,0 | 32,3 | |
| Mobil förbränning (elbilar) | - | - | - | - | 0,2 | Inköpt el till bolagets elbilar. |
| **Totala $CO_2e$ utsläpp, Scope 2** | **1 373,0** | **1 286,0** | **1 226,1** | **1 318,8** | **2 628,4** | Marknadsbaserad beräkningsmetod. |
| **Totala $CO_2e$ utsläpp Scope 1 & 2** | **1 373,0** | **1 607,0** | **1 355,1** | **1 657,2** | **2 760,8** | Scope 2, marknadsbaserad beräkningsmetod. |
| Utsläppsintensitet (kg CO2e/kvm) | 2,3 | 2,6 | 2,1 | 2,4 | 2,6 | Scope 1 & 2. Ökningen till följd av utökad mätdata. |
| **Scope 3 – Indirekta utsläpp uppströms** | | | | | | |
| Inköpta varor och tjänster | | | | 2 602,2 | 3 617,6 | Ökning till följd av utökad mätning samt ändring av metod |
| Kapitalvaror | | | | 727,7 | 3 207,5 | Ökning till följd av utökad mätning, metodändring samt större del ny- och ombyggnationer 2024. |
| Bränsle och energirelaterade utsläpp | | | | 414,7 | 645,9 | Ökning till följd av högre energianvändning i scope 2 |
| Avfallshantering | | | | 0,75 | 9,0 | Ökning till följd av utökad mätning |
| Tjänsteresor | | | | 21,4 | 28,3 | |
| Pendlingsresor | | | | 7,4 | 27,8 | |
| **Scope 3 – Indirekta utsläpp nedströms** | | | | | | |
| Uthyrda tillgångar, hyresgäster elanvändning | | | | 1 546,0 | 1 102,6 | Omräknat till svensk elmix. 2024 har inte HG avfall tagits med i beräkningen. |
| **Totala $CO_2e$ utsläpp Scope 3** | | | | **5 320,2** | **8 638,6** | 2023 års utsläpp är omräknat till svensk residualmix för el, för jämförbart år. |
| **Undvikna utsläpp** | | | | | | |
| Egenproducerad el | 119 | 146 | 215 | 203 | 373 | |

* Enbart utsläpp i $CO_2$ rapporteras

## FÖRKLARINGAR UTSLÄPP

| SCOPE | AKTIVITET | KÄLLA | KOMMENTAR |
|---|---|---|---|
| **Scope 1 – Direkta utsläpp** | Köldmedier | Årlig köldmedierapport | Uppmätt läckage |
| | Mobil förbränning | Baserad på mil och bränsle | Leasingbilar |
| **Scope 2 – Indirekta utsläpp** | Inköpt el | Uppmätt fastighetsel från senast utförda energideklaration. | Fastighetsel utifrån energideklaration då bolaget saknar tillräcklig mätning för att särskilja fastighetsel från verksamhetsel, bolaget har som strävan att kunna redovisa 100% uppmätt energidata för scope 2. Bolaget redovisar marknadsbaserade utsläpp. Utsläppen från platsbaserade utsläpp redovisas också. Utsläppen i el redovisas med emissionsfaktor för svensk residualmix, AIB (2024). |
| | Fjärrvärmeanvändning | Uppmätt energianvändning från energiuppföljningssystem. Ej normalårskorrigerad. | Energianvändningen har multiplicerats med emissionsfaktor från vardera leverantör. Energiföretagen 2023. |
| | Fjärrkylanvändning | Uppmätt energianvändning från energiuppföljningssystem. Ej normalårskorrigerad. | Energianvändningen har multiplicerats med emissionsfaktor från vardera leverantör. Energiföretagen 2023. |
| **Scope 3 – Indirekta utsläpp, upp- och nedströms** | Inköpta varor och tjänster | Spend-baserad på driftsutgifter och underhåll | Utifrån kontoutfall indelat i olika utsläppskategorier |
| | Kapitalvaror | Spend-baserad utifrån värdehöjande investeringar | Utifrån kontoutfall indelat i olika utsläppskategorier |
| | Bränsle och energirelaterade utsläpp | Bränsle- och energirelaterade utsläpp. Baserad på energianvändning i Scope 1 och 2 | Utsläpp som genereras vid bland annat utvinning och transport av energi och bränslen. |
| | Avfallshantering | Uppmätt avfall i vikt från större projekt | Insamlad avfallsdata bolagets större ny- och ombyggnationer (3 st) 2024. |
| | Tjänsteresor | Spend-baserad. Inkluderar hotell, flyg, tåg, taxi och båt. | Utifrån fakturor och inskickade utlägg från anställda. |
| | Pendlingsresor | Distansbaserad med emissionsfaktorer för respektive färdsätt. Omfattar pendling till och från arbete. | Beräkning baserad på enkätsvar från anställda om deras pendlingsvanor. |
| | Uthyrda tillgångar | Schablonbaserad elanvändning utifrån hyresgästernas verksamhet. | Utifrån LOA och typ av verksamhet. Schablon enligt Energimyndigheten (2020). Svensk residualmix som emissionsfaktor, AIB (2024). |

ank=20250617-20250618093341

Transaktion 09222115557545386732 Signerat FO TF GB PS TH JH J TW

## Fysisk klimatriskhantering

I takt med jordens ökande medeltemperatur blir risker kopplade till klimatförändringar allt mer väsentliga. Parallellt med ett kontinuerligt arbete för minskade utsläpp av växthusgaser så arbetar Svenska Handelsfastigheter med löpande hantering av klimatrelaterade risker för att identifiera och anpassa beståndet till ett förändrat klimat. Bolaget analyserar risker kopplade till temperatur, vind, vatten och mark och utför klimatriskanalyser i enlighet med Bilaga A i EU:s taxonomiförordning. Under 2024 har fördjupade klimatriskanalyser genomförts på de byggnader som ligger inom gränsvärdena i energiprestanda för topp 15 i EU:s taxonomiförordning.

## Vatten

Till följd av den globala uppvärmningen blir klimatet varmare, havsnivåerna stiger och skyfallen blir intensivare, vilket påverkar vattenflödena. Det ökar risken för översvämning för fastigheter i lågt belägna områden samt längs med kust och vattendrag. Svenska Handelsfastigheter har genomfört en översyn av fastighetsbeståndets exponering för framtida översvämningsrisk till följd av klimatförändringar. Analysen är baserad på Myndigheten för samhällsskydd och beredskaps hot- och riskkartering för områden identifierade ha en betydande översvämningsrisk enligt förordning om översvämningsrisker (SFS 2009:956). Av bolagets 302 fastigheter ligger 13 stycken i områden med betydande risk för översvämning under en 100-årsperiod. En rutin för årlig rondering i syfte att utförligt säkerställa de berörda fastigheternas avrinningsvägar har implementerats.

## Temperatur

Utsläpp av växthusgaser har lett till förstärkt global uppvärmning, jordens ökade temperatur påverkar klimatet bland annat genom ökad frekvens av värmeböljor, torka och skogsbränder. Temperaturökningar leder till förhöjda inomhustemperaturer och vid behov ska åtgärder som exempelvis fjärrkyla och solskydd övervägas. En ökad frekvens av värmeböljor kan leda till en ökad dödlighet för människor i särskilt utsatta grupper, exempelvis äldre personer. Värme i kombination med torka leder också till ökad risk för brand och problem med vattenförsörjningen. Risken för mögel i lokaler med kalla utrymmen ökar när det är varmt och fuktigt och det råder en ökad risk för elavbrott i lokal- och regionnät på lägre spänningsnivåer.

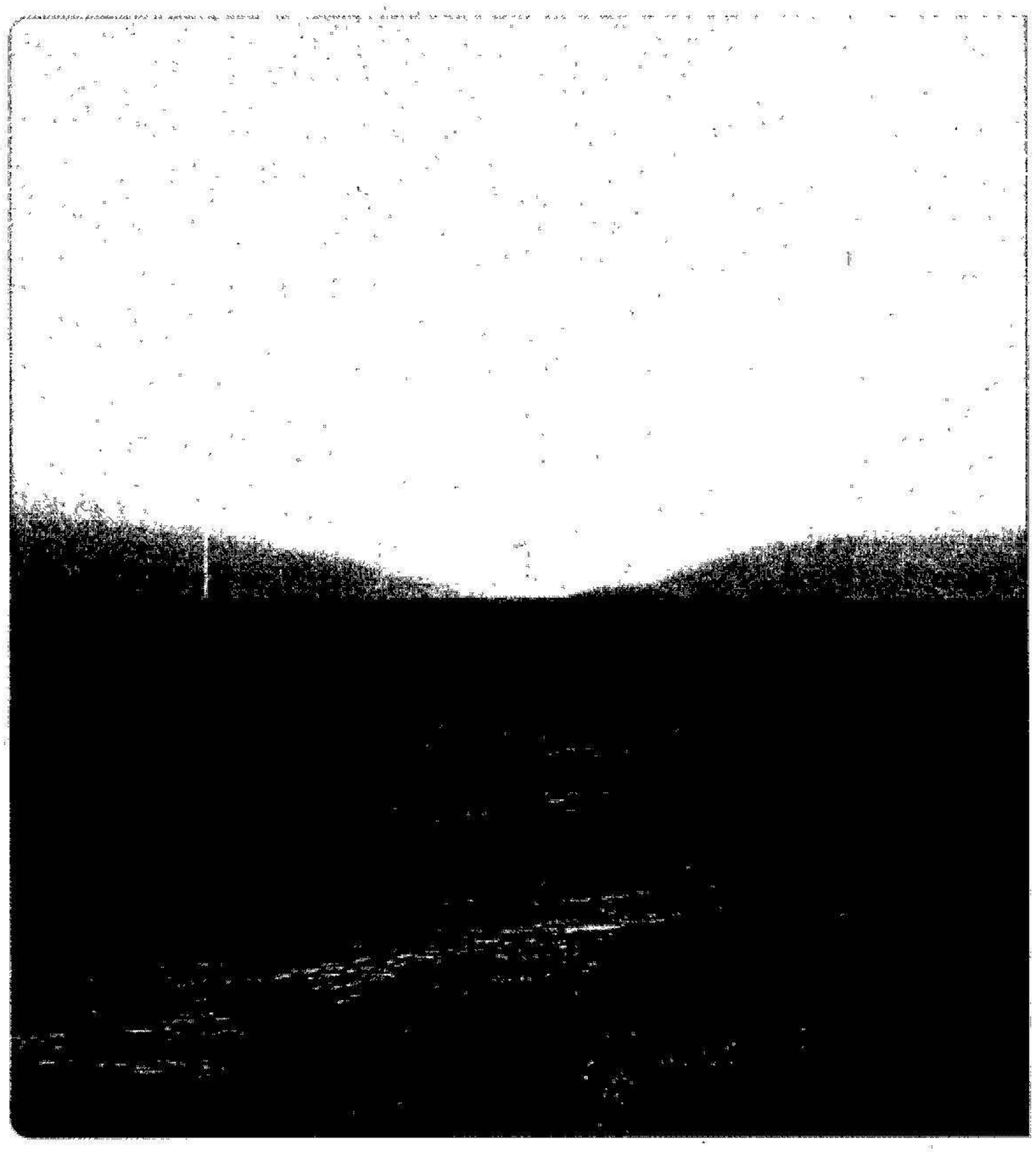
För att säkerställa fastigheternas skydd vid brand genomförs kvartalsvis ronderingar för systematiskt brandskyddsarbete (SBA) för varje fastighet i system för SBA-ronderingar. I SBA-ronderingen ingår bland annat att säkerställa att utrymningsvägar är fria och skyltade med belysning, att fastigheten är utrustad med släckutrustning samt att brand- och utrymningslarm fungerar.

## Vind

Det finns inga tydliga svar på hur vinden i Sverige kan komma att förändras i ett framtida klimat. En varmare havstemperatur ger mer vattenånga i atmosfären vilket gynnar utvecklingen av stormar men samtidigt kan en högre temperatur leda till mindre intensiva stormar. Oavsett vindklimatet kan mildare och blötare vintrar leda till en ökning av stormskador. Potentiella skador som kan uppkomma är både direkta skador på människor och byggnader men även indirekta skador till följd av störningar i infrastrukturen så som t ex ett elavbrott. Svenska Handelsfastigheter fokuserar därför på att minska sårbarheten. Fastighetsförvaltningen säkerställer på driftmöten att stormsäkerheten ses över årligen.

## Ras och skred

Ras och skred är snabba massrörelser i jordtäcket eller berggrunden som kan skada människor, mark och byggnader. De kan ske utan förvarning men ofta förekommer rörelser i marken som kan observeras på förhand. Typiska riskområden för ras och skred är där lera och slit finns, där marklutningen är stor samt vid strandnära områden. Risken ökar även vid kraftiga skyfall. Svenska Handelsfastigheter har 34 fastigheter som ligger i områden med förutsättningar för ras och skred. För att identifiera tidiga tecken på förändringar och rörelser i marken finns en årlig ronderingar på dessa fastigheter för att möjliggöra förebyggande åtgärder. I de fall då det råder extra hög risk går bolaget in med förstärkningsåtgärder.





Transaktion 09222115557545386732 Signerat FO, TE, GB, PS, TH, JHJ, TW

ank=20250618093442

## Årlig klimatriskscreening

Svenska Handelsfastigheter genomför årligen en övergripande klimatriskscreening på hela fastighetsbeståndet. I screeningen analyseras fysiska klimatrisker relaterade till temperatur, vind, vatten och mark. Se resultat i tabellen nedan. Vindens framtida mönster är svårt att förutspå vilket medfört att djupare analys ej genomförts. I enlighet med bolagets riktlinje för hantering av klimatrisker screenas beståndet och för fastigheter i förhöjd riskzon genomförs en fördjupad analys. I linje med riktlinjen genomförs alltid en klimatriskanalys innan förvärv.

| | TEMPERATUR | VIND | VATTEN | RAS & SKRED |
|---|---|---|---|---|
| *Analys* | 100% | 100% | 100% | 100% |
| *Andel fastigheter i riskzon* | 2% | – | 4% | 11% |
| *Åtgärder* | Bolaget gör löpande analyser för att identifiera områden som ligger i förhöjd risk för värmebölja. Om behov finns ska åtgärder genomföras för att anpassa fastigheten för ökad temperatur. | Hur vinden kommer att förändras i ett framtida klimat är svårt att förutspå. Årligen säkerställs fastigheternas stormsäkerhet för att förebygga eventuella skador kopplat till vind. | För fastigheter som bedöms ha en betydande risk för översvämning från ökade havsnivåer och höga vattenflöden genomförs extra ronderingar för att säkerställa fria avrinningsvägar, lutning från fasad och vid behov utöka vattenskyddet. | För fastigheter som bedöms ligga i ett område med förutsättningar för ras och skred genomförs extra ronderingar för att tidigt identifiera och förhindra förändringar i mark och byggnader. |

Transaktion 09222115557545386732 Signerat FO TF GB PS TH IHJ TW

FOKUSOMRÅDE 1

# Rapportering enligt EU:s taxonomiförordning

## Bakgrund

Svenska Handelsfastigheter omfattas inte idag av EU:s taxonomiförordning men redovisar sedan räkenskapsåret 2023 andel av värdet som är linjerat mot taxonomin. Bolaget rapporterar för det egna hållbarhetsarbetet och för andra intressenter. Genom rapportering enligt EU:s taxonomiförordning vill bolaget upplysa hur verksamheten bidrar till EU:s miljömål.

## Bedömning

De aktiviteter som bedöms vara aktuella för Svenska Handelsfastigheters verksamhet är aktivitet 7.1 Uppförande av nya byggnader, aktivitet 7.2 Renovering av befintliga byggnader samt aktivitet 7.7 Ägande och förvärv av byggnader. För att vara förenlig med taxonomin ska den ekonomiska aktiviteten väsentligt bidra till ett miljömål utan att orsaka betydande skada på något av de andra miljömålen. Den ekonomiska aktiviteten ska utöver det vara i enlighet med minimiskyddsåtgärderna i taxonomin.

### VÄSENTLIGT BIDRAG TILL MILJÖMÅL 1 – BEGRÄNSNING AV KLIMATFÖRÄNDRINGAR

Det första miljömålet, begränsning av klimatförändringar, är det mål som Svenska Handelsfastigheter redovisar sin förenlighet med i alla de tre aktiviteterna. För 7.1 innebär det att byggnaden ska upprättas med en energiprestanda som är 10% bättre än nybyggnadskrav mätt som primärenergi. För 7.2 ska renoveringen bidra till 30% minskning primärenergibehovet och för 7.7 ska byggnaden tillhöra de 15% bästa byggnaderna baserat på primärenergibehovet alternativt erhålla energiklass A. Under år 2022 analyserades alla byggnaders energiprestanda för att identifiera den andel av beståndet som placerar sig inom topp 15%-gräns för mest energieffektiva byggnader uppförda före 31 december 2020. Andelen byggnader inom gränsen har reviderats vid presentation av uppdaterade gränsvärden. De gränsvärden som använts är de gränsvärden som tagits fram av Fastighetsägarna, senast uppdaterade december 2022.

### INTE ORSAKA BETYDANDE SKADA

Kriterierna hur aktiviteten ska genomföras utan att orsaka betydande skada på några av de övriga miljömålen finns enbart framtaget för anpassning till klimatförändringar vilket uppfylls genom Bilaga A i taxonomin. I enlighet med Bilaga A och tabell II har klimat- och sårbarhetsanalyser tagits fram för de byggnader som ska linjeras mot taxonomin. I klimatriskbedömningarna analyseras fysiska klimatrelaterade risker kopplade till temperatur, vind, vatten och mark. Klimatriskanalyserna har genomförts genom ett kartverktyg som använder datalager från bland annat MSB, SMHI och SGU:s riskkarteringar. Svenska Handelsfastigheter verkar för långsiktighet och har analyserat fysiska klimatrelaterade risker som kan påverka verksamheten fram till år 2100 och med växthusgasutsläpp samt koncentrations scenarierna RCP 8,5 (fortsatt höga utsläpp av växthusgaser i framtiden) samt RCP 4,5 (ökning av koldioxidutsläpp fram till 2040). Utifrån potentiella fysiska risker görs en bedömning om byggnadens sårbarhet för dessa i ett framtida klimat. För byggnader som bedöms innefatta hög risk från klimatrelaterade risker upprättas en åtgärdsplan med anpassningslösningar.

### MINIMISKYDDSÅTGÄRDER

Taxonomin har krav på minimiskyddsåtgärder som omfattar mänskliga rättigheter, antikorruption, fri konkurrens samt transparens kring skattebelastning. Bolaget uppfyller taxonomins krav om minimiskyddsåtgärder. Sedan 2020 är Svenska Handelsfastigheter anslutna till UN Global Compact som är ett initiativ för hållbart företagande och omfattar de 10 internationella principerna om mänskliga rättigheter, arbetsvillkor, miljö och antikorruption. En årlig rapportering skickas in till UN Global Compact om hur bolaget arbetar med de 10 principerna i verksamheten.

För att motverka korruption och främja god affärsetik har bolaget en uppförandekod för både medarbetare och leverantörer, s 84–85. Bolaget ställer krav på leverantörers hållbarhetsarbete och strävar efter ansvarsfulla inköp i enlighet med bolagets inköpspolicy, s 85.

## Redovisning

Rapporteringen på den andel av verksamheten som bedöms miljömässigt hållbar enligt EU:s taxonomiförordning redovisas genom tre finansiella nyckeltal: Omsättning, kapitalutgifter och driftsutgifter. Bolaget har under 2024 definierat vad som ska ingå i respektive finansiellt nyckeltal och därefter fått fram de andelar av omsättning, kapitalutgifter och driftsutgifter som är miljömässigt hållbara och förenliga med taxonomin.

### OMSÄTTNING

Total omsättning vilket innefattar hyresintäkter, serviceintäkter (parkeringar, arrende och skyltning m fl) och övriga intäkter som exempelvis innefattar såld egenproducerad el. Se not 3.

### KAPITALUTGIFTER

Redovisning av totala kapitalutgifter vilka bolaget har definierat som ny-, till- och ombyggnation samt värdehöjande installationer. I kapitalutgifter ingår även tillgångar från rörelseförvärv men som inte räknas med för bolaget då alla förvärv klassificeras som tillgångsförvärv. Se not 12.

### DRIFTSUTGIFTER

Redovisningen av driftsutgifter omfattar bolagets utgifter för att upprätta fastigheternas funktionalitet. I driftsutgifterna ingår de fortlöpande driftskostnaderna för det dagliga underhållet, renoveringar som inte klassas som en kapitalutgift samt reparationer. Se not 4.


Transaktion 09222115557545386732 Signerat FO, TE, GB, PS, TH, JHJ, TW

ank=20250617-20250618093343

FOKUSOMRÅDE 1

# Rapportering enligt EU:s taxonomiförordning

## Bakgrund

Svenska Handelsfastigheter omfattas inte idag av EU:s taxonomiförordning men redovisar sedan räkenskapsåret 2023 andel av värdet som är linjerat mot taxonomin. Bolaget rapporterar för det egna hållbarhetsarbetet och för andra intressenter. Genom rapportering enligt EU:s taxonomiförordning vill bolaget upplysa hur verksamheten bidrar till EU:s miljömål.

## Bedömning

De aktiviteter som bedöms vara aktuella för Svenska Handelsfastigheters verksamhet är aktivitet 7.1 Uppförande av nya byggnader, aktivitet 7.2 Renovering av befintliga byggnader samt aktivitet 7.7 Ägande och förvärv av byggnader. För att vara förenlig med taxonomin ska den ekonomiska aktiviteten väsentligt bidra till ett miljömål utan att orsaka betydande skada på något av de andra miljömålen. Den ekonomiska aktiviteten ska utöver det vara i enlighet med minimiskyddsåtgärderna i taxonomin.

### VÄSENTLIGT BIDRAG TILL MILJÖMÅL 1 – BEGRÄNSNING AV KLIMATFÖRÄNDRINGAR

Det första miljömålet, begränsning av klimatförändringar, är det mål som Svenska Handelsfastigheter redovisar sin förenlighet med i alla de tre aktiviteterna. För 7.1 innebär det att byggnaden ska upprättas med en energiprestanda som är 10% bättre än nybyggnadskrav mätt som primärenergi. För 7.2 ska renoveringen bidra till 30% minskning primärenergibehovet och för 7.7 ska byggnaden tillhöra de 15% bästa byggnaderna baserat på primärenergibehovet alternativt erhålla energiklass A. Under år 2022 analyserades alla byggnaders energiprestanda för att identifiera den andel av beståndet som placerar sig inom topp 15%-gräns för mest energieffektiva byggnader uppförda före 31 december 2020. Andelen byggnader inom gränsen har reviderats vid presentation av uppdaterade gränsvärden. De gränsvärden som använts är de gränsvärden som tagits fram av Fastighetsägarna, senast uppdaterade december 2022.

### INTE ORSAKA BETYDANDE SKADA

Kriterierna hur aktiviteten ska genomföras utan att orsaka betydande skada på några av de övriga miljömålen finns enbart framtaget för anpassning till klimatförändringar vilket uppfylls genom Bilaga A i taxonomin. I enlighet med Bilaga A och tabell II har klimat- och sårbarhetsanalyser tagits fram för de byggnader som ska linjeras mot taxonomin. I klimatriskbedömningarna analyseras fysiska klimatrelaterade risker kopplade till temperatur, vind, vatten och mark. Klimatriskanalyserna har genomförts genom ett kartverktyg som använder datalager från bland annat MSB, SMHI och SGU:s riskkarteringar. Svenska Handelsfastigheter verkar för långsiktighet och har analyserat fysiska klimatrelaterade risker som kan påverka verksamheten fram till år 2100 och med växthusgasutsläpp samt koncentrations scenarierna RCP 8,5 (fortsatt höga utsläpp av växthusgaser i framtiden) samt RCP 4,5 (ökning av koldioxidutsläpp fram till 2040). Utifrån potentiella fysiska risker görs en bedömning om byggnadens sårbarhet för dessa i ett framtida klimat. För byggnader som bedöms innefatta hög risk från klimatrelaterade risker upprättas en åtgärdsplan med anpassningslösningar.

### MINIMISKYDDSÅTGÄRDER

Taxonomin har krav på minimiskyddsåtgärder som omfattar mänskliga rättigheter, antikorruption, fri konkurrens samt transparens kring skattebelastning. Bolaget uppfyller taxonomins krav om minimiskyddsåtgärder. Sedan 2020 är Svenska Handelsfastigheter anslutna till UN Global Compact som är ett initiativ för hållbart företagande och omfattar de 10 internationella principerna om mänskliga rättigheter, arbetsvillkor, miljö och antikorruption. En årlig rapportering skickas in till UN Global Compact om hur bolaget arbetar med de 10 principerna i verksamheten.

För att motverka korruption och främja god affärsetik har bolaget en uppförandekod för både medarbetare och leverantörer, s 84–85. Bolaget ställer krav på leverantörers hållbarhetsarbete och strävar efter ansvarsfulla inköp i enlighet med bolagets inköpspolicy, s 85.

## Redovisning

Rapporteringen på den andel av verksamheten som bedöms miljömässigt hållbar enligt EU:s taxonomiförordning redovisas genom tre finansiella nyckeltal: Omsättning, kapitalutgifter och driftsutgifter. Bolaget har under 2024 definierat vad som ska ingå i respektive finansiellt nyckeltal och därefter fått fram de andelar av omsättning, kapitalutgifter och driftsutgifter som är miljömässigt hållbara och förenliga med taxonomin.

### OMSÄTTNING

Total omsättning vilket innefattar hyresintäkter, serviceintäkter (parkeringar, arrende och skyltning m fl) och övriga intäkter som exempelvis innefattar såld egenproducerad el. Se not 3.

### KAPITALUTGIFTER

Redovisning av totala kapitalutgifter vilka bolaget har definierat som ny-, till- och ombyggnation samt värdehöjande installationer. I kapitalutgifter ingår även tillgångar från rörelseförvärv men som inte räknas med för bolaget då alla förvärv klassificeras som tillgångsförvärv. Se not 12.

### DRIFTSUTGIFTER

Redovisningen av driftsutgifter omfattar bolagets utgifter för att upprätta fastigheternas funktionalitet. I driftsutgifterna ingår de fortlöpande driftskostnaderna för det dagliga underhållet, renoveringar som inte klassas som en kapitalutgift samt reparationer. Se not 4.



Transaktion 09222115557545386732 Signerat FO, TE, GB, PS, TH, JHJ, TW

FOKUSOMRÅDE 1

## Information och avgränsningar

För räkenskapsåret 2024 redovisar Svenska Handelsfastigheter de ekonomiska aktiviteterna 7.1, 7.2 och 7.7. Per 31 december 2024 redovisar bolaget totalt 24% (18%) av fastighetsbeståndets värde som kan klassas som en grön tillgång enligt taxonomin, det motsvarar 34 st fastigheter och 53 byggnader som uppfyller ett primärenergital inom topp 15%-gränsen. Bolaget har adderat redovisning av aktivitet 7.1 och 7.2 för verksamhetsåret 2024.

**KÄRNENERGI- OCH FOSSILGASRELATERADE VERKSAMHETER**

| RAD | KÄRNENERGIRELATERADE VERKSAMHETER | |
|---|---|---|
| 1. | Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot forskning, utveckling, demonstration och utbyggnad av innovativa elproduktionsanläggningar som producerar energi från kärnenergiprocesser med minimalt avfall från bränslecykeln | NEJ |
| 2. | Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot uppförande och säker drift av nya kärntekniska anläggningar för produktion av el eller processvärme, inbegripet för fjärrvärme eller industriella processer, såsom vätgasproduktion, samt för säkerhetsuppgraderingar av dessa, med hjälp av bästa tillgängliga teknik. | NEJ |
| 3. | Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot säker drift av befintliga kärntekniska anläggningar som producerar el eller processvärme, inbegripet för fjärrvärme eller industriella processer, såsom vätgasproduktion från kärnenergi, samt säkerhetsuppgraderingar av dessa | NEJ |
| | **FOSSILGASRELATERADE VERKSAMHETER** | |
| 4. | Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot uppförande eller drift av elproduktionsanläggningar som producerar el med hjälp av fossila gasformiga bränslen | NEJ |
| 5. | Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot uppförande, renovering och drift av anläggningar för kombinerad produktion av värme/kyla och el med hjälp av fossila gasformiga bränslen | NEJ |
| 6 | Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot uppförande, renovering och drift av värmeproduktionsanläggningar som producerar värme/kyla med hjälp av fossila gasformiga bränslen. | NEJ |

| RÄKENSKAPSÅR 2024 | | 2024 | | Kriterier för väsentligt bidrag | | | | | | | | Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada (DNSH) | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| OMSÄTTNING (1) | KODER | ABSOLUT OMSÄTTNING | ANDEL AV OMSÄTTNING | BEGRÄNSNING AV KLIMATFÖRÄNDRINGAR | ANPASSNING TILL KLIMATFÖRÄNDRINGAR | VATTEN OCH MARINA RESURSER | FÖRORENINGAR | CIRKULÄR EKONOMI | BIOLOGISK MÅNGFALD | BEGRÄNSNING AV KLIMATFÖRÄNDRINGAR | ANPASSNING TILL KLIMATFÖRÄNDRINGAR | VATTEN OCH MARINA RESURSER | CIRKULÄR EKONOMI | FÖRORENINGAR | BIOLOGISK MÅNGFALD | MINIMISKYDDS-ÅTGÄRDER | TAXONOMIFÖRENLIG ANDEL AV OMSÄTTNING 2023 | KATEGORI (MÖJLIGGÖRANDE VERKSAMHET) | KATEGORI (OMSTÄLL-NINGSVERKSAMHET) |
| *Ekonomiska aktiviteter* | | *mkr* | *%* | *%* | *%* | *%* | *%* | *%* | *%* | *J/N* | *J/N* | *J/N* | *J/N* | *J/N* | *J/N* | *J/N* | *%* | *M* | *O* |
| **A. AKTIVITETER SOM OMFATTAS AV TAXONOMIN** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| **A.1. Omsättning av miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) aktiviteter** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Uppförande av nya byggnader | CCM 7.1 | 0 | 0 | 0 | | | | | | | | | | | | | | | |
| Renovering av befintliga byggnader | CCM 7.2 | 0 | 0 | 0 | | | | | | | | | | | | | | | |
| Förvärv och ägande av byggnader | CCM 7.7 | 401 * | 27 | 100 | | | | | | - | J | E/T | E/T | E/T | E/T | J | 17 | M | |
| **Omsättning för de miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) aktiviteterna (A.1)** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Möjliggörande verksamhet | | 401 | 27 | 100 | | | | | | - | J | E/T | E/T | E/T | E/T | J | 17 | M | |
| Omställningsverksamhet | | 0 | 0 | 0 | | | | | | | | | | | | | | | |
| **A.2 Aktiviteter som omfattas av taxonomin men inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga)** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Uppförande av nya byggnader | CCM 7.1 | 0 | 0 | EL | N/EL | N/EL | N/EL | N/EL | N/EL | | | | | | | | | | |
| Renovering av befintliga byggnader | CCM 7.2 | 0 | 0 | EL | N/EL | N/EL | N/EL | N/EL | N/EL | | | | | | | | | | |
| Förvärv och ägande av byggnader | CCM 7.7 | 1007 | 67 | EL | N/EL | N/EL | N/EL | N/EL | N/EL | | | | | | | | 83 | | |
| **Omsättning för de aktiviteter som omfattas av taxonomin men inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga) (A.2)** | | 1007 | 67 | | | | | | | | | | | | | | 83 | | |
| **Totalt (A.1+A.2)** | | 1 408 | 94 | | | | | | | | | | | | | | 100 | | |
| **B. AKTIVITETER SOM INTE OMFATTAS AV TAXONOMIN** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Omsättning för aktiviteter som inte omfattas av taxonomin (B) | | 85 | 6 | | | | | | | | | | | | | | 0 | | |
| **Totalt (A+B)** | | 1 493 | 100 | | | | | | | | | | | | | | 100 | | |

(1) Andel av omsättning från intäkter som är förknippade med ekonomiska aktiviteter förenliga med EU-taxonomin. Omfattar år 2024.

Transaktion 09222115557545386732 Signerat FO, TE, GB, PS, TH, JHJ, TW

ank=20250617-20250617-0618093444



| RÄKENSKAPSÅR 2024 | | 2024 | | Kriterier för väsentligt bidrag | | | | | | Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada (DNSH) | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| KAPITALUTGIFTER (2) | KODER | ABSOLUTA KAPITALUTGIFTER | ANDEL AV KAPITALUTGIFTER | BEGRÄNSNING AV KLIMATFÖRÄNDRINGAR | ANPASSNING TILL KLIMATFÖRÄNDRINGAR | VATTEN OCH MARINA RESURSER | FÖRORENINGAR | CIRKULÄR EKONOMI | BIOLOGISK MÅNGFALD | BEGRÄNSNING AV KLIMATFÖRÄNDRINGAR | ANPASSNING TILL KLIMATFÖRÄNDRINGAR | VATTEN OCH MARINA RESURSER | CIRKULÄR EKONOMI | FÖRORENINGAR | BIOLOGISK MÅNGFALD | MINIMISKYDDS-ÅTGÄRDER | TAXONOMIFÖRENLIG ANDEL AV KAPITALUT-GIFTERNA 2023 | KATEGORI (MÖJLIGGÖRANDE VERKSAMHET) | KATEGORI (OMSTÄLL-NINGSVERKSAMHET) |
| *Ekonomiska aktiviteter* | | *mkr* | *%* | *%* | *%* | *%* | *%* | *%* | *%* | *J/N* | *J/N* | *J/N* | *J/N* | *J/N* | *J/N* | *J/N* | *%* | *M* | *O* |
| **A. AKTIVITETER SOM OMFATTAS AV TAXONOMIN** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| **A.1. CapEx av miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) aktiviteter** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Uppförande av nya byggnader | CCM 7.1 | 37 | 12 | 100 | | | | | | - | J | J | J | J | J | J | 0 | M | |
| Renovering av befintliga byggnader | CCM 7.2 | 0 | 0 | 0 | | | | | | | | | | | | | | | |
| Förvärv och ägande av byggnader | CCM 7.7 | 40 | 13 | 100 | | | | | | - | J | E/T | E/T | E/T | E/T | J | 4 | M | |
| **CapEx för de miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) aktiviteterna (A.1)** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Möjliggörande verksamhet | | 77 | 25 | 100 | | | | | | - | J | J | J | J | J | J | 4 | M | |
| *Omställningsverksamhet* | | 0 | 0 | 0 | | | | | | | | | | | | | | | |
| **A.2 Aktiviteter som omfattas av taxonomin men inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga)** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Uppförande av nya byggnader | CCM 7.1 | 0 | 0 | EL | N/EL | N/EL | N/EL | N/EL | N/EL | | | | | | | | | | |
| Renovering av befintliga byggnader | CCM 7.2 | 60 | 19 | EL | N/EL | N/EL | N/EL | N/EL | N/EL | | | | | | | | 0 | | |
| Förvärv och ägande av byggnader | CCM 7.7 | 176 | 56 | EL | N/EL | N/EL | N/EL | N/EL | N/EL | | | | | | | | 96,3 | | |
| **CapEx för de aktiviteter som omfattas av taxonomin men inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomi-förenliga) (A.2)** | | 237 | 75 | | | | | | | | | | | | | | 96,3 | | |
| **Totalt (A.1+A.2)** | | 314 | 100 | | | | | | | | | | | | | | 100 | | |
| **B. AKTIVITETER SOM INTE OMFATTAS AV TAXONOMIN** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| CapEx för aktiviteter som inte omfattas av taxonomin (B) | | 0 | 0 | | | | | | | | | | | | | | 0 | | |
| **Totalt (A+B)** | | 314 | 100 | | | | | | | | | | | | | | 100 | | |

(2) Andel av kapitalutgifter från tjänster och produkter från ekonomiska aktiviteter som är förenliga med EU-taxonomin. Omfattar år 2024



Transaktion 09222115557545396732 Signerat FO, TE, GB, PS, TH, JHJ, TW

| RÄKENSKAPSÅR 2024 | 2024 | Kriterier för väsentligt bidrag | | | | | | Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada (DNSH) | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **DRIFTSUTGIFTER (3)** | KODER | ABSOLUTA DRIFTSUTGIFTER | ANDEL AV DRIFTSUTGIFTER | BEGRÄNSNING AV KLIMATFÖRÄNDRINGAR | ANPASSNING TILL KLIMATFÖRÄNDRINGAR | VATTEN OCH MARINA RESURSER | FÖRORENINGAR | CIRKULÄR EKONOMI | BIOLOGISK MÅNGFALD | BEGRÄNSNING AV KLIMATFÖRÄNDRINGAR | ANPASSNING TILL KLIMATFÖRÄNDRINGAR | VATTEN OCH MARINA RESURSER | CIRKULÄR EKONOMI | FÖRORENINGAR | BIOLOGISK MÅNGFALD | MINIMISKYDDS-ÅTGÄRDER | TAXONOMIFÖRENLIG ANDEL AV DRIFTSUTGIFTERNA 2023 | KATEGORI (MÖJLIGGÖRANDE VERKSAMHET) | KATEGORI (OMSTÄLLNINGSVERKSAMHET) |
| *Ekonomiska aktiviteter* | | *mkr* | *%* | *%* | *%* | *%* | *%* | *%* | *%* | *J/N* | *J/N* | *J/N* | *J/N* | *J/N* | *J/N* | *J/N* | *%* | *M* | *O* |
| **A. AKTIVITETER SOM OMFATTAS AV TAXONOMIN** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| **A.1. OpEx av miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) aktiviteter** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Uppförande av nya byggnader | CCM 7.1 | 0 | 0 | 0 | | | | | | | | | | | | | | | |
| Renovering av befintliga byggnader | CCM 7.2 | 0 | 0 | 0 | | | | | | | | | | | | | | | |
| Förvärv och ägande av byggnader | CCM 7.7 | 49 | 10 | 100 | | | | | | – | J | E/T | E/T | E/T | E/T | J | 9 | M | |
| **OpEx för de miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) aktiviteterna (A.1)** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Möjliggörande verksamhet | | 49 | 10 | 100 | | | | | | – | J | E/T | E/T | E/T | E/T | J | 9 | M | |
| Omställningsverksamhet | | 0 | 0 | 0 | | | | | | | | | | | | | | | |
| **A.2 Aktiviteter som omfattas av taxonomin men inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga)** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Uppförande av nya byggnader | CCM 7.1 | 0 | 0 | EL | N/EL | N/EL | N/EL | N/EL | N/EL | | | | | | | | | | |
| Renovering av befintliga byggnader | CCM 7.2 | 1 | 0 | EL | N/EL | N/EL | N/EL | N/EL | N/EL | | | | | | | | | | |
| Förvärv och ägande av byggnader | CCM 7.7 | 143 | 30 | EL | N/EL | N/EL | N/EL | N/EL | N/EL | | | | | | | | 91,2 | | |
| **OpEx för de aktiviteter som omfattas av taxonomin men inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga) (A.2)** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| **Totalt (A.1+A.2)** | | 193 | 41 | | | | | | | | | | | | | | 100 | | |
| **B. AKTIVITETER SOM INTE OMFATTAS AV TAXONOMIN** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| OpEx för aktiviteter som inte omfattas av taxonomin (B) | | 279 | 59 | | | | | | | | | | | | | | 0 | | |
| **Totalt (A+B)** | | 473 | 100 | | | | | | | | | | | | | | 100 | | |

(3) Andel av driftsutgifterna från produkter och tjänster från ekonomiska aktiviteter förenliga med EU-taxonomin. Omfattar år 2024

Transaktion 09222115557545386732 Signerat FO, TE, GB, PS, TH, JHJ, TW

ank=20250617-20250618093345

FOKUSOMRÅDE 2

# Hållbar Stadsutveckling

Genom att utveckla externa handelsområden och fastigheter är Svenska Handelsfastigheter med och utvecklar städer. Det finns ett nära samspel mellan externhandeln och stadskärnans funktion. Dessutom växer de allra flesta orter i vilka Svenska Handelsfastigheter har närvaro, vilket innebär att handelslägen som tidigare varit uttalat utanför tätortens centrala delar hamnar i stadskärnans närhet genom ortens tillväxt. Handelsplatsernas utveckling måste också ske på ett sådant sätt att städernas uthållighet ökar och en mer cirkulär ekonomi kan främjas. Det görs i nära samverkan med hyresgäster, kommuner och andra fastighetsägare. Svenska Handelsfastigheter har flera initiativ inom hållbar stadsutveckling:

- Hållbara transporter
- Trygga och attraktiva handelsplatser
- Kunskap och samverkan genom Stadskärna 2050 och insiktsrapport genom HUI.
- Miljöcertifiering av befintligt fastighetsbestånd.
- Ekonomiskt värde till intressenter

## Hållbara transporter

Svenska Handelsfastigheter bidrar till att skapa förutsättningar för hållbara transporter för besökarna på våra handelsplatser. För att underlätta omställningen till fossilfria transporter har vi strategiska samarbeten med flera leverantörer för utveckling av laddinfrastruktur. Per den 31 december 2024 fanns på bolagets fastigheter totalt 258 laddplatser vilket motsvarar en ökning med 19% från föregående år. Bolaget ska fortsätta att bidra till hållbara transporter genom att skapa förutsättningar på handelsplatser för en ökad laddinfrastruktur.

## Trygga och attraktiva handelsplatser

Att människor ska känna sig trygga på allmänna platser är en mycket viktig fråga för Svenska Handelsfastigheter. Bolaget anlitar externa driftentreprenörer som löpande genomför ronderingar i bolagets fastigheter. Åtgärder enligt myndighetskrav såsom OVK, energideklarationer, köldmedierapportering, besiktning av hissar och portar med flera utförs. Arbetsmiljöansvaret i byggprojekt delegeras till entreprenören genom entreprenadavtal. Förutom att låta trygghet och säkerhet vara i fokus vid utformning och underhåll av dess handelsplatser bidrar bolaget även till trygghet i städerna genom att stötta Nattvandrarna. Stöd ges också till lokala företagarföreningar som bidrar till att skapa attraktiva handels- och mötesplatser.

## Initiativ för hållbar stadsutveckling

Städernas utveckling består av långa processer som innefattar såväl visionsarbete som översikts- och detaljplanering. Under året 2018 startade Svenska Handelsfastigheter tillsammans med Wingårdhs arkitektkontor ett större arbete för att förstå städernas utveckling, Stadskärna 2050. Arbetets insikter fick bolaget att vilja undersöka vidare externhandelns inverkan på stadskärnan. Tillsammans med Handelns Utredningsinstitut, HUI, har en insiktsrapport tagits fram vars material kan användas som stöd i beslutsfattande till kommuner vid externhandelsetableringar. Rapporten kommer fram till insikten att handelsområden är ett viktigt komplement till stadskärnan som bidrar till fler etableringsmöjligheter, arbetstillfällen och högre tillväxt i kommuners dagligvaruhandel.

## Miljöcertifierat fastighetsvärde

År 2020 genomfördes det första pilotprojektet med miljöcertifiering enligt BREEAM In-Use. Pilotprojektet utvärderades och resulterade i ett inriktningsbeslut att certifiera befintliga byggnader med BREEAM In-Use Very good (eller bättre) och all nyproduktion med Miljöbyggnad Silver (eller bättre).

Per den 31 december 2024 uppgick certifierat fastighetsvärde till 4 800 mkr fördelat på 27 fastigheter vilket motsvarar 25% av fastighetsvärdet. Av det certifierade fastighetsvärdet var 69% certifierat med BREEAM In-Use Very good och resterande 31% med Miljöbyggnad Silver, Miljöbyggnad Brons eller Miljöbyggnad i Drift Brons.

Under 2024 tog bolaget beslutet att sluta systematiskt miljöcertifiera byggnader i fastighetsportföljen. Istället väljer bolaget att använda de finansiella resurserna för att investera i energieffektiviserande åtgärder för att lyfta byggnadernas energiprestanda och minska dess klimatavtryck i form av minskat energibehov.



Transaktion 09222115557545386732 Signerat FO, TE, GB, PS, TH, JHJ, TW

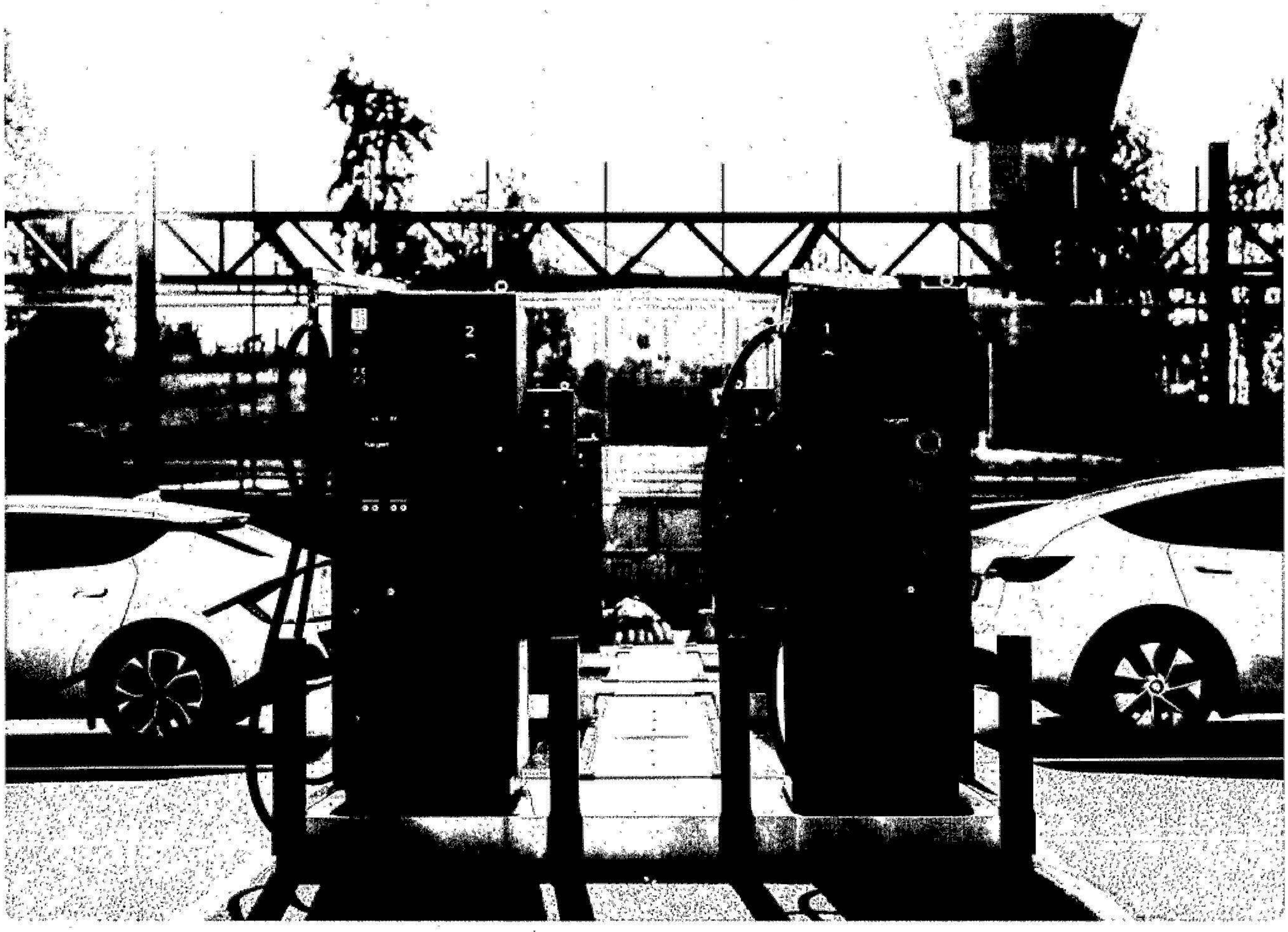
## GRI 2016 202-1, GRI 2021 3.3

### Ekonomiskt värde till intressenter

Bolagets aktiviteter påverkar samhällsekonomin genom att det köper tjänster och betalar leverantörer, betalar skatter, utdelning till ägare och löner, pension och sociala avgifter för medarbetare. Om bolagets aktiviteter skulle leda till att man inte kan fullgöra sina förpliktelser kan det potentiellt ha en negativ påverkan på intressenter och på samhällsekonomin. En klok styrning och kompetenta medarbetare är det viktigaste verktygen för att säkerställa att bolaget fortsätter att leverera ekonomiskt värde. Policydokument såsom t ex finanspolicy är viktiga styrdokument för att säkerställa att bolaget håller rätt riskprofil. Regelbunden uppföljning av interna och externa krav från intressenter på lönsamhet och riskprofil säkerställer att önskat ekonomiskt värde genereras. Tabellen visar hur bolagets intäkter har fördelats på olika intressentgrupper under 2024.

**GENERERAT EKONOMISKT VÄRDE**

| MKR | INTRESSENTER | 2024 | ANDEL | 2023 | ANDEL |
|---|---|---|---|---|---|
| **Skapat värde** | | | | | |
| Intäkter | Kunder | 1 493 | | 1 196 | |
| **Fördelat värde** | | | | | |
| Löner, ersättning till anställda, sociala avgifter | Medarbetare, Stat | 64 | 4% | 60 | 5% |
| Räntor | Finansiärer | 333 | 22% | 232 | 19% |
| Skatter | Staten | 151 | 10% | 124 | 10% |
| Utdelning | Ägare | 0 | 0% | 0 | 0% |
| Övriga rörelsekostnader | Leverantörer | 327 | 22% | 281 | 23% |
| **Behållet ekonomiskt värde** | | **618** | **41%** | **499** | **42%** |



Transaktion 09222115557545386732 Signerat FO TF GB PS TH JHJ TW

FOKUSOMRÅDE 3

# Medarbetare

**GRI 2021 2.7, 2.8, 3.3 GRI 2016**

Vi på Svenska Handelsfastigheter

Svenska Handelsfastigheters medarbetare bidrar kontinuerligt till bolagets framgång och utveckling. Medarbetare som är engagerade, motiverade och trivs är nyckeln till en arbetsplats och ett företag som är hållbart över tid. För att skapa en sådan arbetsplats är företagskultur, ledarskap och utveckling, arbetsmiljö och hälsa, samt jämställdhet och mångfald väsentliga områden. Arbetet inom dessa områden styrs av bolagets personalpolicy och uppförandekod.

Grunden till en arbetsplats som kännetecknas av engagemang, motivation och trivsel är företagskultur. Svenska Handelsfastigheter arbetar aktivt med sina ledord – erfarenhet, långsiktighet och samverkan – med syfte att upprätthålla en företagskultur som genomsyrar hela verksamheten.

Vid årets slut uppgick antal anställda till 42 personer varav samtliga heltidsanställda. Bolaget hade även två konsulter i anställningsliknande roll. Med konsulter med anställningsliknande roll avses personer som har ett eget ansvarsområde i verksamheten med återkommande arbetsuppgifter och vars arbete leds direkt av en chef i bolaget. Konsulter som är anställda för t ex byggprojekt eller underhållsåtgärder i fastighetsbeståndet räknas inte som anställningsliknande roll då bolaget inte direkt leder arbetet. Dessa grupper klassas istället som leverantörer.

Svenska Handelsfastigheter genomför minst ett individuellt medarbetarsamtal per år där motivation, målsättningar, och utveckling följs upp. Här ges också feedback, både till chef och medarbetare samtidigt som utvecklingsmöjligheter identifieras och individuella mål skapas i samråd. Medarbetare har möjlighet att delta på relevanta utbildningar i samråd med sin närmsta chef. Ett gemensamt grepp har tagits om utbildningar inom arbetsmiljö, entreprenad- och hyresjuridik och IT-system. I genomsnitt har bolagets anställda haft 3 utbildningsdagar i snitt under 2024.

För att öka säkerheten för människor både på arbetsplatsen och andra platser där medarbetarna vistas genomför bolaget utbildning inom hjärt- och lungräddning samt första hjälpen vartannat år. Samtliga kontor är utrustade med hjärtstartare. Genom upprepad utbildning fördjupas och uppdateras kunskaperna och medarbetarna är bättre rustade för en eventuell olyckshändelse både hemma eller på arbetsplatsen.

Som komplement till organiserade medarbetarsamtal genomförs från år 2023 en hälsoundersökning där medarbetarna anonymt får besvara frågor kopplade till arbetsmiljö, arbetssituation och hälsa. De anställdas svar är helt anonyma och ledningsgrupp får en sammanställning över medarbetarnas mående och arbetssituation.

Bolaget värnar om sina medarbetares hälsa såväl genom att verka för en god fysisk, social och organisatorisk arbetsmiljö som genom att stimulera en hälsosam livsstil. Företaget erbjuder friskvårdsbidrag till samtliga anställda samt ett försäkringspaket innefattande bland annat privat sjukvårdsförsäkring. Bolaget erbjuder även månadsvis massage för sina anställda, en satsning för att främja medarbetarnas hälsa och förebygga sjukskrivningar och skador. Under 2024 har möjlighet till gemensam träning en dag i veckan erbjudits bolagets anställda. Det finns möjlighet till att anpassa arbetstid och arbetsplats efter individens förutsättningar och mötestider anpassas så att det ska vara hållbart för till exempel föräldrar. Bolaget uppmuntrar anställda att ta ut föräldraledighet och betalar föräldrapenningtillägg.



Transaktion 09222115557545386732 Signerat FO, TE, GB, PS, TH, JHJ, TW

## GRI 2021 2.16 2.21, 2.7, 2.8, 2.30, GRI 2016 401.1, 405.1

Sedan den 1:a april 2022 är bolaget anslutet till kollektivavtal. Samtliga anställda exklusive vd omfattas av avtalet vilket motsvarar 98% av de anställda vid årets slut. Variation avseende exempelvis kön, ålder och bakgrund är viktig för bolagets utveckling och konkurrenskraft. Medelåldern vid årsskiftet var 44 år och 48% av de anställda var kvinnor och 52% män. På ledningsnivå var fördelningen 33% kvinnor och 67% män.

Under 2024 har i genomsnitt 23% slutat på företaget och 33% har börjat. Bolaget har under året befunnit sig i tillväxt vilket är orsaken till ökningen av antal anställda. Svenska Handelsfastigheter ser mångfald som en tillgång och strävar i den mån det är möjligt efter att medarbetarna ska spegla samhället. Bolaget har bland annat en målsättning om att bibehålla en könsfördelning som inte är större än 40–60. Medarbetare rekryteras efter kompetens och har samma rättigheter och möjligheter oavsett etniskt ursprung, sexuell läggning, livsåskådning, religion, facklig anslutning, funktionsnedsättning, utseende, ålder eller kön. För att rekryteringen ska ske på ett professionellt sätt där urvalet grundar sig på kvalifikationer och lämplighet för uppgiften samarbetar Svenska Handelsfastigheter med olika rekryteringsfirmor. Det råder nolltolerans mot trakasserier, diskriminering och kränkande särbehandling. Vid eventuella missförhållanden uppmanas medarbetare i första hand att vända sig till närmsta chef, vd eller personalchef. Bolaget tillhandahåller även en visselblåsarfunktion för anonym rapportering. Under året kommunicerades fem händelser till styrelsen där visselblåsarfunktionen räknas in; inget av dem bedömdes som en oegentlighet av korruption eller brott mot mänskliga rättigheter. Svenska Handelsfastigheter tillämpar individuell lönesättning och strävar efter rättvis ersättningsstruktur utifrån kompetens. För att kontrollera att lön inte påverkas av kön räknar bolaget ut löneskillnader mellan kvinnliga och manliga medarbetare korrigerat för erfarenhet, utbildning och roll. År 2024 visar analysen att det inte går att identifiera en skillnad i lönesättning till följd av kön bland bolagets anställda. Bolaget har som mål att bibehålla en rättvis lönestruktur utan löneskillnader till följd av kön och därför upprepas analysen årligen i samband med årets lönerevision. Ett annat nyckeltal som beräknats år årlig kompensationsratio vilket visar bolagets högst betalda individs månadslön i relation till medianlönen för övriga anställda. Den uppgår för 2024 till 5,4. Förändringen i ersättning mellan 2023 och 2024 för bolagets högst betalda individ i relation till medianförändringen för övriga anställda under samma period uppgick till 3,1.

**PÅBÖRJADE OCH AVSLUTADE ANSTÄLLNINGAR 2024 EFTER KÖN, ÅLDER OCH REGION**

| | KÖN | | ÅLDER | | | REGION | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | KVINNOR | MÄN | <30 ÅR | 30-50 ÅR | >50 ÅR | HK & MITT | SYD | NORD | SUMMA |
| Nya medarbetare (antal) | 5 | 8 | 2 | 4 | 7 | 6 | 5 | 2 | **13** |
| Nya medarbetare (%) | 13% | 20% | 5% | 10% | 18% | 15% | 13% | 5% | **33%** |
| Avslutade anställningar (antal) | 2 | 7 | – | 4 | 5 | 2 | 5 | 2 | **9** |
| Avslutade anställningar (%) | 5% | 18% | – | 10% | 13% | 5% | 13% | 5% | **23%** |

**TOTALT ANTAL ANSTÄLLDA OCH PERSONER I ANSTÄLLNINGSLIKNANDE ROLL**

| | HK & REGION MITT | | REGION SYD | | REGION NORD | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | KVINNOR | MÄN | KVINNOR | MÄN | KVINNOR | MÄN | SUMMA |
| Fastanställd heltid | 17 | 10 | 2 | 7 | 1 | 5 | **42** |
| Projektanställda | – | – | – | – | – | – | **–** |
| Fastanställda deltid | – | – | – | – | – | – | **–** |
| Konsult, secondment | – | 2 | – | – | – | – | **2** |
| **Summa** | **17** | **12** | **2** | **7** | **1** | **5** | **44** |

Transaktion 09222115557545386732 Signerat FO TE GB PS TH JHJ TW

FOKUSOMRÅDE 4

# Ansvarsfulla affärer

**GRI 2016 205-3, GRI 2021 3.3, GRI 2016 307-1, GRI 2021 2.25,GRI 2021 2.27**

Affärer ska skapa värde på hållbart sätt utan negativ påverkan på människor, miljö och ekonomi. Svenska Handelsfastigheter eftersträvar en hög transparens, integritet och en ansvarsfull och professionell inställning till affären. Det konkretiseras genom bolagets policys och riktlinjer (se s. 89).

Korruption leder till att politisk, social och ekonomisk stabilitet undergrävs vilket utgör en grogrund för organiserad brottslighet och leder till minskad ekonomisk tillväxt. Den största risken för korruption anser bolaget ligga i dess affärsrelationer. Genom policydokument kring antikorruption och inköp, uppförandekod både för leverantörer och medarbetare samt genom noggrann utvärdering av samarbetspartners och leverantörer kan bolaget minimera risken att bidra till korruption. Bolagets visselblåsarfunktion är också ett verktyg för att öka chansen att få kännedom om eventuella fall av korruption och andra oegentligheter.

För att inte orsaka negativ påverkan på människor, miljö eller ekonomi är Svenska Handelsfastigheter mån om att följa lagar och regler, inte minst inom miljöområdet. Bolaget genomför regelbundna besiktningar för att säkerställa att myndighetskrav efterlevs och vid behov genomförs utförliga analyser av bolagets fastigheters miljöpåverkan.

## Antikorruption

Bygg och fastighetsbranschen är en riskbransch när det gäller korruption i form av mutor, penningtvätt och otillåten konkurrensbegränsning. Svenska Handelsfastigheter är mån om att affärer ska gå till på rätt sätt och fäster stor vikt vid det förebyggande arbetet. Bolaget strävar efter ett transparent företagsklimat och en god affärsetik för att på så sätt minimera risken för korruption. Genom internkommunikation arbetar bolaget aktivt med att skapa en kultur som präglas av hög moral, etik och med vilja att göra rätt. För att stärka affärsetiken ytterligare har bolaget tagit fram en uppförandekod som alla anställda ska ta del av. Från och med år 2022 har bolaget som mål att samtliga medarbetare årligen ska genomgå en utbildning i uppförandekoden.

Lika höga krav som ställs på den egna verksamheten ställs även på leverantörer och samarbetspartners. Därför har bolaget arbetat fram en uppförandekod för leverantörer som bland annat syftar till att främja god affärsetik och motverka korruption.

Det är viktigt att oegentligheter som berör bolaget uppmärksammas och utreds så snart som möjligt. Svenska Handelsfastigheter har en externt implementerad visselblåsarfunktion dit medarbetare och externa personer anonymt kan göra anmälningar om korruption, oegentligheter och andra allvarliga risker som kan skada individer, bolaget, samhället eller miljön. Samtliga meddelanden hanteras konfidentiellt och i enlighet med bolagets fastslagna utredningsprocess. Denna beskrivs i bolagets riktlinjer för visselblåsarfunktionen vilka finns tillgängliga på bolagets webbsida. Medarbetare informeras om visselblåsarfunktionen i samband med årlig genomgång av uppförandekod för medarbetare. Vid eventuellt visselblåsarärende hanteras ärendet av bolagets personalchef tillsammans med en representant från styrelsen. Under året har inga bekräftade incidenter av korruption eller brott mot mänskliga rättigheter förekommit.

Svenska Handelsfastigheter finansierar inga politiska partier och inga politiska bidrag har lämnats under året.

## Regelefterlevnad

Under 2024 har inga avvikelser mot lag ägt rum och inga signifikanta böter eller icke-monetära sanktioner har heller ålagts bolaget.

## Informationssäkerhet

Årligen genomförs en extern granskning av bolagets interna kontroller och informationssäkerhet som en del av den årliga revisionen. Riktlinjer för hur bolagets arbete med informationssäkerhet ska bedrivas återfinns i bolagets informationssäkerhetspolicy.

## Ansvarsfulla inköp

Svenska Handelsfastigheter genomför årligen ett antal ny-, om- och tillbyggnadsprojekt och såväl byggentreprenader som förvaltningsentreprenader handlas upp externt. Eftersom bygg- och fastighetsbranschen, utöver korruption, även

ank=20250618093447



Transaktion 09222115557545386732 Signerat FO, TE, GB, PS, TH, JHJ, TW

förknippas med risker inom miljö, arbetsmiljö och sociala villkor ställer Svenska Handelsfastigheter hållbarhetskrav på leverantörer och strävar efter att genomföra ansvarsfulla inköp. Vid val av leverantörer ska leverantörernas hållbarhetsarbete utgöra del av underlag för beslut. Bolaget har en uppförandekod för leverantörer och en inköpspolicy. Uppförandekoden ställer krav på leverantörer inom områdena affärsetik, miljö och arbetsmiljö och sociala villkor. Vid samtliga inköp från leverantörskategorier med förhöjda risker bifogas uppförandekoden till leverantörsavtalet. Inköpspolicyn innefattar interna riktlinjer om hur hållbarhet ska tas i beaktande vid genomförande av inköp.

## Arbetstagare i värdekedjan

Under 2024 har bolaget för större ombyggnationer och vid nyproduktion börjat använda fackförbundet Byggnads kravställning vid upphandling för att ställa krav på de totalentreprenörer som anlitas. Det innebär bland annat krav på kollektivavtal för samtliga arbetstagare på arbetsplatsen samt ett max två led av underentreprenörer. Vi vill ha byggarbetsplatser som är säkra och fria från oseriösa aktörer. Vid ny- och större ombyggnation har bolaget identifierat särskild risk för att aktörer som inte har de rätta arbetsvillkoren för sina anställda eller som inte följer svensk lagstiftning. Det är viktigt för bolaget att utveckla sitt arbete för att säkerställa rättvisa och trygga arbetsplatser. Under 2024 har bolaget implementerat de sju krav som fackföreningen Byggnads har tagit fram vid upphandling i kontraktsvillkoren. En särskild visselblåsarfunktion har också implementerats för arbetare på bolagets nyproduktionsprojekt. Visselblåsarfunktionen finns tillgänglig och synlig för alla som befinner sig på byggarbetsplatsen. Uppföljning av att kraven efterlevs sker också löpande på byggmöten under projektets gång.

Transaktion 09222115557545386732 Signerat FO TF GB PS TH JHJ TW

# Målsammanfattning

Svenska Handelsfastigheter har ett övergripande hållbarhetsmål om att minska bolagets klimatavtryck med 42% från basåret 2020 till år 2030. Målet är verifierat och godkänt av Science Based Targets Initiative.

För att nå det långsiktiga målet och samtidigt utvecklas inom flera hållbarhetsområden använder sig bolaget av delmål baserade på de fyra fokusområden inom hållbarhet. Delmålen fastställs på årsbasis och sätts utifrån bolagets övergripande mål om minskade utsläpp, vad bolagets intressenter lyfter fram som väsentliga hållbarhetsområden och vart bolaget ser störst möjlighet att påverka. Under 2024 har långsiktiga mål inom energi tagits fram och presenteras på s. 69

| MÅL 2025 | |
|---|---|
| RESURSEFFEKTIVITET OCH KLIMAT | Minska klimatpåverkan vid ny- och ombyggnation. All nybyggnation ska linjeras med de tekniska granskningskriterierna i EU:s Taxonomiförordning aktivitet 7.1 och större ombyggnationer ska linjeras med aktivitet 7.2 |
| | All el som bolaget köper till fastighetskontrakt ska vara uteslutande 100% förnybarhetsbar från sol, vind och vatten med ursprungsgarantier |
| | Minska byggnadernas energianvändning med 6% årligen mätt som kWh/kvm |
| | Minska byggnadernas genomsnittliga behov av primärenergi med 8% från basvärdet 144 kWh/kvm och basåret 2024 |
| | Upprätta klimat- och sårbarhetsanalyser inför varje förvärv samt djupgående analyser för fastigheter i betydande risk samt byggnader som möter kriterierna i EU:s Taxonomiförordning |
| ANSVARSFULLA AFFÄRER | 100% av medarbetarna ska genomgå årlig utbildning i bolagets uppförandekod |
| | Vid varje leverantörsavtal ska bolagets uppförandekod mot leverantörer ligga med som bilaga och signeras |
| | Vid ny- och större ombyggnationer ska bolaget vid upphandling utgå från fackföreningen Byggnads kravställningslista |
| | Noll arbetsplatsolyckor och arbetsrelaterade sjukdomar hos medarbetare och leverantörer |
| HÅLLBAR STADSUTVECKLING | Andelen taxonomilinjerade byggnader ska utökas till 26% av bolagets fastighetsvärde |
| | Utöka installation av solceller med 10% installerad effekt |
| | Samtliga nya hyresavtal ska innehålla en grön bilaga |
| | Tillgodose infrastruktur för att främja hållbara transporter till och från våra handelsplatser |
| MEDARBETARE | Minst 3 utbildningsdagar per anställd och år i genomsnitt |
| | Bibehålla en könsfördelning som inte överstiger 40–60% |

| MÅL 2030 | |
|---|---|
| | Minska klimatavtrycket mätt som $CO_2e$/kvm i Scope 1 och 2 med 42% gentemot basår 2020 |
| | För långsiktiga energimål, se s. 69 |



Transaktion 09222115557545386732 Signerat FO, TE, GB, PS, TH, JHJ, TW

# Hantering av negativ inverkan på ekonomi, miljö och människor

**GRI 2021 2.25-2.26**

Alla affärer är förknippade med hållbarhetsrisker. Bolaget har identifierat de områden där risken för negativ påverkan är som störst och har infört strategier och internkontroller för att hantera dessa. Genom att sätta mål och strategier inom de områden där bolaget har störst påverkan kan bolaget successivt minska sin negativa påverkan inom de identifierade områdena. Genom regelbunden uppföljning säkerställs att färdplanen hålls.

En medarbetare som vill lyfta en misstanke eller en risk har möjlighet att göra det till sin chef, till personalchef eller till vd. En sådan fråga tas på stort allvar av organisationen och utreds omedelbart. Om brott har skett mot bolagets policy eller om skada mot miljö, människa eller ekonomi föreligger vidtas åtgärder.

Om en hyresgäst vill lyfta en fråga eller lämna ett klagomål har denna en kontaktperson på bolaget att vända sig till. Det finns alltid möjlighet att även vända sig till Regionchef, Fastighetschef eller vd genom att kontaktuppgifter till dessa finns på bolagets hemsida.

Eftersom kontaktuppgifter till samtliga anställda finns publicerade på bolagets hemsida kan även andra intressenter som saknar kontaktperson alltid hitta kontaktuppgifter och lyfta oro eller klagomål. Bolaget strävar alltid efter samverkan och dialog. Som komplement till ordinarie kontaktvägar har bolaget en extern visselblåsarfunktion som finns tillgänglig via bolagets hemsida. Visselblåsarfunktionen ger anmälaren möjlighet att vara anonym vilket ökar chansen att misstänkta oegentligheter når bolaget i ett tidigt skede.

Transaktion 09222115557545386732 Signerat FO TF GB PS TH JHJ TW

# Bolagsstyrning

## Styrelse

**(GRI 2021 2.9-2.14, 2.16-2.20)**

All styrning har som yttersta uppgift att säkra bolagets åtaganden gentemot sina intressenter; kunder, aktieägare, leverantörer, kreditgivare, samhälle och medarbetare. Svenska Handelsfastigheter har en hög ambitionsnivå vad gäller bolagsstyrning och internkontroll. Bolaget har välrenommerade ägare och en erfaren styrelse.

Enligt bolagsordningen ska styrelsen bestå av lägst tre och högst sju ordinarie styrelseledamöter. Styrelseledamöterna utses av bolagets ägare årligen på bolagets årsstämma för tiden intill dess att nästa årsstämma hålls. Årsstämman är således ett forum där aktieägarna har möjlighet att vidta åtgärder om de inte är nöjda med styrelsens arbete. Utvärdering av styrelsens arbete sker av aktieägarna som utvärderar bolagets målsättning och prestation utifrån målsättning.

Styrelseledamöter väljs utifrån deras kompetens där erfarenhet inom fastighetsbranschen, livsmedelsbranschen och detaljhandeln premieras. Erfarenhet från de marknader som bolagets kunder verkar på är gynnsamt även för bolagets affär och bidrar till att skapa värde för flera av bolagets olika intressenter. Styrelsen inkluderade under 2024 totalt elva styrelseledamöter. Av de var sex oberoende till bolaget, ledningen och ägarna, fyra oberoende till bolag och ledning men ej oberoende till ägare samt att en var ej oberoende till bolag, ledning eller ägare. Styrelsen från 2025, se nedan, består av totalt fyra styrelseledamöter. Två av dem är oberoende till bolag, ledning och ägare medan två är oberoende till bolag och ledning men ej oberoende i förhållande till ägare. Fördelningen mellan styrelsemedlemmarnas ålder är 50% mellan 30–50 år och 50% över 50 år.

Under 2024 tillkom tre nya styrelsemedlemmar och sex lämnade styrelsen samt ytterligare en under första månaden 2025. Under 2024 tillträdde Thomas Evertsson (februari), Patrick Forslund (maj) och lämnade (november), Anders Granström tillträdde (maj) och lämnade (juni). Under 2024 avgick ytterligare fyra styrelsemedlemmar. Johan Röhss lämnade sitt styrelseuppdrag i februari (sedan 2015), Thomas Holm lämnade i maj (sedan 2015), Arja Taaveniku och Eva Andersson Rahlén lämnade styrelsen i maj efter suttit sedan 2020 respektive 2023. Första månaden 2025 lämnade Staffan Unge sitt styrelseuppdrag (sedan 2023). Under årsstämman beslutar aktieägarna om ersättning till styrelsen. Sedan 2022 är styrelsens arvode länkat till bolagets ESG-rating. Ersättning till vd har tidigare följt en särskild överenskommelse mellan bolagets ägare och innefattat en fast månadslön som räknas upp med index varje år samt en rörlig del som varit knuten till ett lönsamhetsmål. Från år 2023 har vd en fast månadslön som beslutas av styrelseordförande och en rörlig del som baseras på uppfyllande av ESG-mål. Ersättning till övriga ledande befattningshavare består i en fast månadslön och en rörlig resultatbaserad del. Månadslönens storlek och utfallet på den rörliga delen för övriga ledande befattningshavare beslutas diskretionärt en gång per år av vd.

### FRÅN ÅR 2025 BESTÅR STYRELSEN AV:

**Thomas Evertsson (1964)**
*(Man), Styrelseordförande,*
Andra styrelseuppdrag: Eurocash Food AB (ordf), NAX AB (ordf). Best transport holding AB, Sub 18 Holding AB, Näringslivets Producentansvar i Sverige AB, City Gross i Sverige AB och Jula AB.

(Sittande i styrelsen sedan 2024)

**Gunnar Balsvik (1959)**
*(Man) Styrelseledamot*
Andra styrelseuppdrag: Kåpan Fastigheter AB (ordf), Gysinge Skog AB (ordf), GEMBIS Förvaltning AB och SBB Kåpan bostad AB.

(Sittande i styrelsen sedan 2023)

**Frida Olsson (1988)**
*(Kvinna), Styrelseledamot*
Andra styrelseuppdrag: Rikshem AB (publ).

(Sittande i styrelsen sedan 2023)

**Pontus Sundin (1978)**
*(Man), Styrelseledamot*
Andra styrelseuppdrag: Happytown AB

(Sittande i styrelsen sedan 2023)



ank=20250617-20250618093549
Transaktion 09222115557545386732 Signerat FO, TE, GB, PS, TH, JHJ, TW

Styrelsen ansvarar för organisation och förvaltning av verksamheten samt den finansiella rapporteringen och hållbarhetsrapporteringen. Den beslutar om bolagets strategi och fastställer relevanta mål inom ekonomi, miljö och sociala frågor samt inrättar system för styrning. Styrelseordförande leder arbetet och bevakar att styrelsen utför sina uppdrag samt har tillräcklig information för att säkerställa en hög kvalité i styrelsearbetet. Under år 2024 hölls 23 stycken styrelsemöten. Styrelsen utbildas löpande inom styrelsestrategier för att förstå sin roll och inverkan. Årligen genomför styrelsen en strategidag för att årligen för att gå igenom verksamhetens olika delar.

Styrelsen leder hållbarhetsarbetet och ansvarar för bolagets påverkan på ekonomi, miljö och människor. Mål och strategi inom dessa områden fastställs av styrelsen. Det operativa arbetet leds av bolagets ledningsgrupp som rapporterar till styrelsen. Rapportering sker kvartalsvis om inte särskilda händelser föranleder en tätare rapportering. En mer utförlig rapportering kring företagets påverkan och arbete med relaterade frågor sker årligen i samband med framtagandet av bolagets hållbarhetsrapport.

## Intressekonflikter

**(GRI 2021 2.15)**

Risk för intressekonflikter finns vanligtvis i all affärsverksamhet där en ägares intresse av ett visst utfall eller resultat kan vara motstridigt till andra intressenters intressen. För att minimera risken för intressekonflikter görs alltid en lämplighetsbedömning av styrelse, ledande befattningshavare och centrala funktioner, samarbetspartners och kunder. Samtliga medarbetare utbildas även årligen i bolagets uppförandekod vilken tydliggör att vi alltid agerar i Svenska Handelsfastigheters bästa intresse och att bolagets egendom och information endast får användas för lämpliga och legitima affärsändamål.

Styrelseledamöter, verkställande direktör, anställda eller dess närstående får inte ha direkt eller indirekt intresse i, utföra en tjänst till och/eller representera eller förbinda sig att agera för en tredje part om detta kan antas strida mot bolagets intressen. Vid ett eventuellt jävsförhållande ska en redogörelse ske till bolagets styrelse som fattar beslut i hur situationen ska hanteras.

## Policydokument

**(GRI 2021 2.23, 2.24)**

Svenska Handelsfastigheter tillämpar ett flertal interna riktlinjer och policydokument som antagits av bolagets styrelse. De utgör en värdegrund som ledning och medarbetare agerar efter. Genom sina policydokument står Svenska Handelsfastigheter upp för mänskliga rättigheter. Alla människor har lika värde och bolaget anser att mänskliga olikheter berikar verksamheten. Bolaget strävar efter ett transparent företagsklimat, en god arbetsmiljö för anställda såväl som leverantörer som utför arbete åt företaget och en hög nivå på affärsetik. Trakasserier eller kränkande särbehandling tolereras inte.

Följande policydokument tillämpas på Svenska Handelsfastigheter:

- Finanspolicy
- Hållbarhetspolicy
- Personalbilspolicy
- Pensions- och försäkringspolicy
- Personalpolicy
- Informations- och insiderpolicy
- Informationssäkerhetspolicy
- Inköpspolicy
- IT-policy
- Uppförandekod för leverantörer
- Uppförandekod för medarbetare

De policydokument som bolaget arbetat fram är en viktig del i att hantera de risker inom ekonomi, miljö, social påverkan och mänskliga rättigheter som bolaget har identifierat som väsentliga för verksamheten. Därför är det viktigt att bolagets policydokument efterlevs och tillämpas i alla dess interna och externa aktiviteter och affärsrelationer. Följande policys finns tillgängliga på bolagets webbsida: Uppförandekod för leverantörer, uppförandekod för medarbetare, inköpspolicy, hållbarhetspolicy, informations- och insiderpolicy samt it- och informationssäkerhetspolicy. Policys tillgängliga på webbsidan bedöms som extra viktiga för bolaget och dess intressenter.

För att säkerställa det får alla nya medarbetare ta del av samtliga bolagets policydokument och bekräfta att de läst och förstått innehållet. Leverantörer och samarbetspartners tar del av Svenska Handelsfastigheters uppförandekod för leverantörer vilken bifogas leverantörsavtal.

För att säkerställa att värderingarna efterlevs görs en noggrann undersökning inför inköp, leverantörsavtal och samarbeten. Försiktighetsprincipen tillämpas i de fall då efterlevnad av bolagets policydokument inte kan garanteras.

Samtliga anställda och andra som utför arbete för bolaget ska agera i enlighet med bolagets policydokument. Respektive avdelningschef ansvarar för att policydokument efterlevs och att eventuella avvikelser rapporteras till vd. Utöver avdelningschefer har även bolagets personalchef en viktig roll i att säkerställa att bolagets policydokument efterlevs genom att arrangera utbildningar inom exempelvis arbetsmiljö.

Om en leverantör eller samarbetspartner bryter mot bolagets uppförandekod för leverantörer kan detta i allvarliga fall leda till att samarbetet upphör.

Årligen genomförs en översyn av bolagets policydokument för att säkerställa att de fortsatt är i linje med bolagets värderingar och att alla väsentliga risker hanteras.

## Externt bestyrkande

**(GRI 2021 2.5)**

Styrelsen ställer krav på att bolagets årsredovisning och hållbarhetsrapport genomgår en granskning innan publicering. Vd säkerställer att så sker. För räkenskapsåret 2024 har KPMG varit revisor för ovanstående publikationer.

Transaktion 09222115557545386732 Signerat FO TE GB PS TH JHJ TW

ank=20250617-20250617802350

## Förändringar gentemot föregående hållbarhetsrapport

**GRI 2021 2.4**

Följande förändringar avseende värden eller metod har genomförts i aktuell rapport jämfört med föregående års hållbarhetsrapport:

Under 2024 har bolaget aktivt arbetat för att öka täckningsgraden för bolagets energi- och utsläppsrapportering. Beräkningarna av utsläpp från inköpta varor och tjänster samt kapitalvaror har en ökad täckningsgrad och omfattar nu hela bolagets kontoplan som kan generera ett utsläpp. Årets utsläpp redovisas i tabell på s. 71. Bolaget har valt att gå från nordisk residualmix till svensk residualmix i utsläppsberäkningarna för el. Förändringen grundar sig i att Svenska Handelsfastigheter enbart har verksamhet i Sverige. För att täcka all fastighetsel i scope 2 har bolaget redovisat fastighetsel enligt senast upprättade energideklaration jämfört mot tidigare år då bolaget enbart redovisat inköpt el.

För hållbarhetsrapporten för räkenskapsåret 2024 rapporterar bolaget frivilligt i enlighet med EU:s taxonomiförordning vilket återfinns på s 74–77.

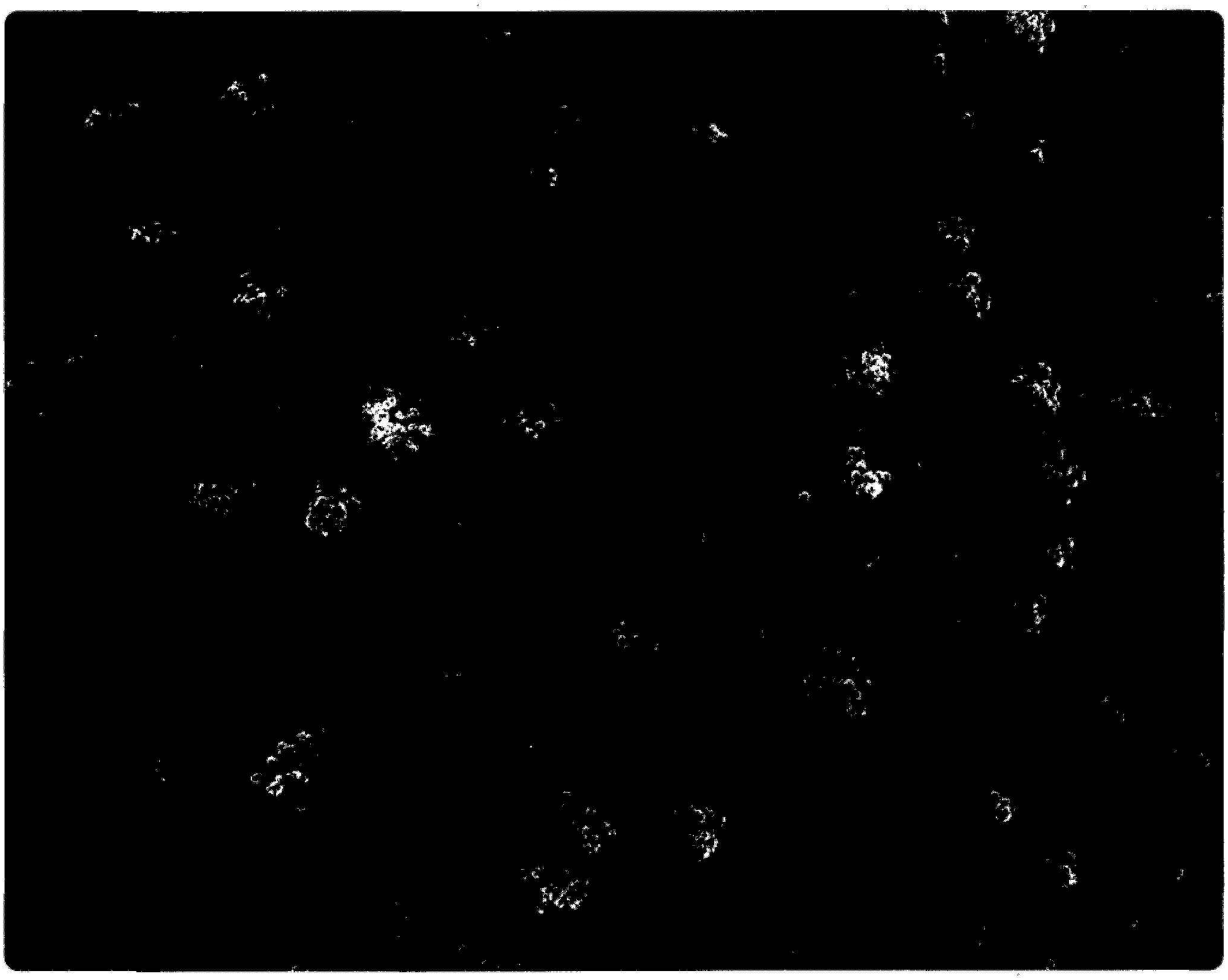
## Hållbarhetsrapportering

**(GRI 2021 2.3)**

Svenska Handelsfastigheters hållbarhetsrapport ges ut årligen i samband med publicering av bolagets Årsredovisning. Årsredovisningen och hållbarhetsrapporten avser kalenderår. Utformningen av rapporten har skett i enlighet med GRI:s grundläggande standard för 2021 och väsentliga hållbarhetsområden har rapporterats i enlighet med GRI 2016.

Hållbarhetsrapporten omfattar s 57–91. Hållbarhetsrapporten omfattar även den lagstadgade hållbarhetsrapporten i enlighet med ÅRL 6 kap 11§

*För frågor om rapporten kontakta CFO Malin Ekwall, tel. 070-687 45 45, malin.ekwall@handelsfastigheter.se*




Transaktion 09222115557545386732 Signerat FO, TE, GB, PS, TH, JHJ, TW

# GRI-index

| GRI-INDIKATOR | | |
|---|---|---|
| **GENERELLA STANDARDINDIKATIONER** | | **SIDA** |
| **Organisation och rapporteringsrutiner** | | |
| 2.1 | Information om organisationen | 16 |
| 2.2 | Enheter som omfattas av rapportering | 26,44–47 |
| 2.3 | Rapporteringsinformation | 28, 90 |
| 2.4 | Korrigeringar | 90 |
| 2.5 | Externt bestyrkande | 89 |
| **Aktiviteter och medarbetare** | | |
| 2.6 | Aktiviteter | 60 |
| 2.7 | Anställda | 82–83 |
| 2.8 | Konsulter | 82–83 |
| **Bolagsstyrning** | | |
| 2.9 | Styrningsstruktur | 88–89 |
| 2.10 | Sammansättning av styrelse | 88–89 |
| 2.11 | Styrelseordförande | 88–89 |
| 2.12 | Styrningens roll i styrning av påverkan | 88–89 |
| 2.13 | Delegering av ansvar för att hantera påverkan | 88–89 |
| 2.14 | Styrelsens roll i hållbarhetsrapportering | 88–89 |
| 2.15 | Intressekonflikter | 89 |
| 2.16 | Kommunikation av farhågor | 83 |
| 2.17 | Kollektiv kunskap inom styrelsen | 88–89 |
| 2.18 | Utvärdering av styrelsens arbete | 88–89 |
| 2.19 | Ersättningspolicy | 30, 32, 88–89 |
| 2.20 | Process för att besluta om ersättning | 88–89 |
| 2.21 | Årlig compensation ratio | 83 |
| **Strategier, policyer och rutiner** | | |
| 2.22 | Uttalande från vd | 8-9 |
| 2.23 | Policyåtaganden | 89 |
| 2.24 | Införlivande av policyåtaganden | 89 |
| 2.25 | Processer för att avhjälpa negativ påverkan | 84,87 |
| 2.26 | Mekanismer för synpunkter och visselblåsning | 87 |
| 2.27 | Regelefterlevnad | 84 |
| 2.28 | Medlemskap | 67 |
| **Intressentengagemang** | | |
| 2.29 | Intressentdialog | 61–63 |
| 2.30 | Kollektivavtal | 83 |
| **Urval av väsentliga hållbarhetsområden** | | |
| 3.1 | Väsentlighetsanalys | 64, 69 |
| 3.2 | Väsentliga hållbarhetsområden - Lista | 69 |

| GRI-INDIKATOR | | |
|---|---|---|
| **3. VÄSENTLIGA HÅLLBARHETSOMRÅDEN** | | **SIDA** |
| **Resurseffektivitet och klimat** | | **70** |
| 3.3 | Styrning av väsentliga frågor | 70-75 |
| 302-1 | Energianvändning inom organisationen | 71 |
| 305-1 | Direkta utsläpp av växthusgaser (Scope 1) | 72-73 |
| 305-2 | Indirekta utsläpp av växthusgaser (Scope 2) | 72-73 |
| 305-3 | Indirekta utsläpp av växthusgaser (Scope 3) | 72-73 |
| **Hållbar stadsutveckling** | | **80** |
| 3.3 | Styrning av väsentliga frågor | 80 |
| 201-1 | Genererat ekonomiskt värde (Hållbar stadsutveckling) | 81 |
| **Medarbetare** | | **82** |
| 3.3 | Styrning av väsentliga frågor | 82-83 |
| 401-1 | Nyanställda och personalomsättning | 83 |
| 405-1 | Mångfald och lika möjligheter | 83, 88 |
| **Ansvarsfulla affärer** | | **84** |
| 3.3 | Styrning av väsentliga frågor | 84-85 |
| 205-3 | Antikorruption | 84 |

**Avsteg från GRI**
GRI-indikatorer som bolaget inte jar kunnat redovisat fullständigt i enlighet med GRI är följande indikatorer:
302-1. Bolaget redovisar ingen uppdelning av energislag enligt c) utan upp delningen görs i form av utsläpp.
305-1. b) Enbart CO2 rapporteras. c) Biogena utsläpp är ej tillgängligt och rapporteras inte.
305-2. c) Enbart CO2 rapporteras.
305-3. b) Enbart CO2 rapporteras. c) Biogena utsläpp är ej tillgängligt och rapporteras inte.

Transaktion 09222115557545386732 Signerat FO TE GB PS TH JHJ TW

ank=20250618093511

# Revisors rapport över översiktlig granskning av LSTH Svenska Handelsfastigheters hållbarhetsredovisning samt yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

*Till LSTH Svenska Handelsfastigheter, org nr 559009-2325*

## Inledning

Vi har fått i uppdrag av styrelsen och verkställande direktör i LSTH Svenska Handelsfastigheter att översiktligt granska LSTH Svenska Handelsfastigheters hållbarhetsredovisning för år 2024. Företaget har definierat hållbarhetsredovisningens omfattning på sidan 90 i detta dokument varav den lagstadgade hållbarhetsrapporten omfattar sidorna 57–91.

### STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS ANSVAR

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta hållbarhetsredovisningen inklusive den lagstadgade hållbarhetsrapporten i enlighet med tillämpliga kriterier respektive årsredovisningslagen enligt den äldre lydelsen som gällde före den 1 juli 2024. Kriterierna framgår på sidan 90 i hållbarhetsredovisningen, och utgörs av GRI (Global Reporting Initiative) som är tillämpliga för hållbarhetsredovisningen, samt av företagets egna framtagna redovisnings- och beräkningsprinciper. Detta ansvar innefattar även den interna kontroll som bedöms nödvändig för att upprätta en hållbarhetsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

### REVISORNS ANSVAR

Vårt ansvar är att uttala en slutsats om hållbarhetsredovisningen grundad på vår översiktliga granskning och lämna ett yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Vårt uppdrag är begränsat till den historiska information som redovisas och omfattar således inte framtidsorienterade uppgifter.

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med ISAE 3000 (omarbetad) Andra bestyrkandeuppdrag än revisioner och översiktliga granskningar av historisk finansiell information. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för upprättandet av hållbarhetsredovisningen, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. Vi har utfört vår granskning avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten i enlighet med FARs rekommendation RevR 12 Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten. En översiktlig granskning och en granskning enligt RevR 12 har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i övrigt har.

Revisionsföretaget tillämpar International Standard on Quality Management 1, som kräver att företaget utformar, implementerar och hanterar ett system för kvalitetsstyrning inklusive riktlinjer eller rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar. Vi är oberoende i förhållande till LSTH Svenska Handelsfastigheter enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning och granskning enligt RevR 12 gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning och granskning enligt RevR 12 har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Vår granskning av hållbarhetsredovisningen utgår från de av styrelsen och verkställande direktören valda kriterier, som definieras ovan. Vi anser att dessa kriterier är lämpliga för upprättande av hållbarhetsredovisningen.

Vi anser att de bevis som vi skaffat under vår granskning är tillräckliga och ändamålsenliga i syfte att ge oss grund för våra uttalanden nedan.

### UTTALANDEN

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att hållbarhetsredovisningen inte, i allt väsentligt, är upprättad i enlighet med de ovan av styrelsen och verkställande direktören angivna kriterierna.

En lagstadgad hållbarhetsrapport har upprättats.

*Stockholm den 28 april 2025*

**KPMG AB**

Johanna Hagström Jerkeryd
*Auktoriserad revisor*

Torbjörn Westman
*Specialistmedlem i FAR*



Transaktion 09222115557545386732 Signerat FO, TE, GB, PS, TH, JHJ, TW

© LSTH Svenska Handelsfastigheter AB 2025

Tryck: Taberg Media Group
Grafisk form & produktion: Wistedt Design & Kommunikation AB
Foto: Lizafoto, Julia Viklund (Bromma Blocks), Niclas Liedberg, Pixprovider (fastighets- och drönarfoto), Adobe Stock

MILJÖMÄRKT
3041 0378
TRYCKERI

Transaktion 09222115557545386732 Signerat FO TF GB PS TH JHJ TW

SVENSKA HANDELSFASTIGHETER

ERFARENHET • LÅNGSIKTIGHET • SAMVERKAN

# Verifikat

Transaktion 09222115557545386732

## Dokument

**6.1 LSTH Årsredovisining 2024 [250427]**
Huvuddokument
94 sidor
*Startades 2025-04-28 16:48:15 CEST (+0200) av Alva Johansen (AJ)*
*Färdigställt 2025-04-28 19:05:07 CEST (+0200)*

## Initierare

**Alva Johansen (AJ)**
Wigge & Partners Advokat KB
Org. nr 969781-6107
*alva.johansen@wiggepartners.se*

## Signerare

**Frida Olsson (FO)**
*Personnummer 198803016222*
*frida.olsson@ap4.se*

BankID

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Frida Maria Olsson"*
*Signerade 2025-04-28 18:03:43 CEST (+0200)*

**Thomas Evertsson (TE)**
*Personnummer 196405075554*
*thomas_evertsson@icloud.com*

BankID

Thomas Evertsson

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Berndt Thomas Evertsson"*
*Signerade 2025-04-28 17:09:04 CEST (+0200)*

ank=20250617-20250618093533

# Verifikat

Transaktion 09222115557545386732

**Gunnar Balsvik (GB)**
*Personnummer 5906180111*
*gunnar@balsvik.com*

BankID

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Gunnar Balsvik"*
*Signerade 2025-04-28 16:52:59 CEST (+0200)*

**Pontus Sundin (PS)**
*Personnummer 7806060252*
*pontus.sundin@gmail.com*

BankID

Pontus Sundin

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PONTUS LENNART SUNDIN"*
*Signerade 2025-04-28 18:23:18 CEST (+0200)*

**Thomas Holm (TH)**
*Personnummer 198011260372*
*thomas.holm@handelsfastigheter.se*

BankID

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Thomas Holm"*
*Signerade 2025-04-28 18:15:55 CEST (+0200)*

**Johanna Hagström Jerkeryd (JHJ)**
*Personnummer 198408227224*
*johanna.hagstrom@kpmg.se*

BankID

Johanna Hagström Jerkeryd

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JOHANNA HAGSTRÖM JERKERYD"*
*Signerade 2025-04-28 19:05:07 CEST (+0200)*

# Verifikat

Transaktion 09222115557545386732

**Torbjörn Westman (TW)**
*Personnummer 197302140053*
*torbjorn.westman@kpmg.se*

BankID

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "TORBJÖRN WESTMAN"*
*Signerade 2025-04-28 18:43:47 CEST (+0200)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: https://scrive.com/verify